



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## Novyi Dom ApS

Egeparken 37  
6230 Rødekro

CVR-nr. 30 61 05 98

**Årsrapport for perioden**  
**1. oktober 2018 til 30. september 2019**  
(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. marts 2020

---

Carsten Schuldt  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	7
Balance 30. september 2019	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Novyi Dom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 9. marts 2020

### Direktion

Carsten Schuldt

Ulrik Johannsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Novyi Dom ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Novyi Dom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 9. marts 2020

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og administration af udlejningsejendomme, samt investeringsforretning i øvrigt.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 130.656, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.011.199.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Novyi Dom ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Under bruttofortjeneste indregnes resultat af udlejningsejendomme, avancer ved salg af ejendomme samt andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>326.413</b>	<b>262.726</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-64.943</u>	<u>-64.943</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>261.470</b>	<b>197.783</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-93.934</u>	<u>-97.068</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.536</b>	<b>100.715</b>
Skat af årets resultat		<u>-36.880</u>	<u>-22.201</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>130.656</u></b>	<b><u>78.514</u></b>
Overført resultat		<u>130.656</u>	<u>78.514</u>
		<b><u>130.656</u></b>	<b><u>78.514</u></b>

## Balance 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.513.982</u>	<u>4.578.925</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.513.982</u>	<u>4.578.925</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.513.982</u>	<u>4.578.925</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.401</u>	<u>11.174</u>
Tilgodehavender		<u>11.401</u>	<u>11.174</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>11.401</u>	<u>11.174</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.525.383</u></u>	<u><u>4.590.099</u></u>

## Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		811.199	680.543
<b>Egenkapital</b>		<b>1.011.199</b>	<b>880.543</b>
Hensættelse til udskudt skat		159.334	150.702
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>159.334</b>	<b>150.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.087.177	2.294.377
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.087.177</b>	<b>2.294.377</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	210.000	204.000
Kreditinstitutter		338.341	394.469
Gæld til associerede virksomheder		484.029	450.260
Selskabsskat		24.843	5.934
Anden gæld		210.460	209.814
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.267.673</b>	<b>1.264.477</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.354.850</b>	<b>3.558.854</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.525.383</b>	<b>4.590.099</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	200.000	680.543	880.543
Årets resultat	0	130.656	130.656
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>811.199</b>	<b>1.011.199</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.770	31.413
Andre finansielle omkostninger	<u>60.164</u>	<u>65.655</u>
	<b><u>93.934</u></b>	<b><u>97.068</u></b>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>1. oktober 2018</u>	Gæld 30. september <u>2019</u>	Afdrag næste år <u></u>	Restgæld efter 5 år <u></u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.498.377</u>	<u>2.297.177</u>	<u>210.000</u>	<u>1.197.000</u>
	<b><u>2.498.377</u></b>	<b><u>2.297.177</u></b>	<b><u>210.000</u></b>	<b><u>1.197.000</u></b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.297, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 4.514.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Ulrik Bødker Johannsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-938179477410 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 19:46:56  
Underskrevet med NemID

### Carsten Buttenschøn Schuldt

---

Som Direktør  
RID: 30818191 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 17:19:47  
Underskrevet med NemID

### Claus Møller Hansen

---

Som Statsautoriseret revisor  
PID: 9208-2002-2-384515870112 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 19:50:41  
Underskrevet med NemID

### Carsten Buttenschøn Schuldt

---

Som Dirigent  
RID: 30818191 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2020 kl.: 21:05:02  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 34217a17PPJJ52660193

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).