

Høst Holding ApS

Rosenvænget 37
6100 Haderslev
CVR-nr. 21682497

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2018

Dirigent

Navn: Herluf Baun Høst

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2017/18	10
Koncernens balance pr. 30.06.2018	11
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18	14
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18	15
Koncernens noter	16
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18	24
Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018	25
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18	27
Modervirksomhedens noter	28
Anvendt regnskabspraksis	33

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Høst Holding ApS
Rosenvænget 37
6100 Haderslev

CVR-nr.: 21682497
Hjemsted: Haderslev
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Herluf Baun Høst, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for Høst Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30.11.2018

Direktion

Herluf Baun Høst
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Høst Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Høst Holding ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 30.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Ole Søndergaard Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11676

Ledelsesberetning

	2017/18 t.kr.	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	86.221	68.090	72.662	74.763	59.992
Bruttoresultat	43.712	31.632	43.426	39.141	37.139
Driftsresultat	12.397	8.605	20.117	16.753	19.802
Resultat af finansielle poster	1.029	13.954	16.016	22.253	(10.977)
Årets resultat	9.531	18.619	32.227	37.941	8.135
Årets resultat ekskl. minoriteter	7.461	14.327	26.128	37.941	8
Samlede aktiver	507.242	447.131	413.153	409.401	389.195
Investeringer i materielle anlægsaktiver	12.576	20.049	1.789	1.272	3.715
Egenkapital	291.061	281.520	263.417	234.517	202.193
Egenkapital ekskl. minoriteter	283.435	275.933	260.621	234.517	202
Gns. investeret kapital inklusive goodwill	105.555	108.693	120.437	106.707	85.505
Nettorentebærende gæld	(14.183)	(29.731)	(22.219)	36.334	49.292
Nøgletal					
Bruttomargin (%)	51	47	60	52	62
Nettomargin (%)	11	27	44	51	14
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	12	8	17	16	23
Nettoomsætning/Investeret kapital inklusive goodwill	1	1	1	1	1
Finansiell gearing	0	(0)	(0)	0	0
Egenkapitalens forrentning (%)	3	5	11	32	4
Soliditetsgrad (%)	56	62	63	57	0

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin (%)	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Nettomargin (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige rentabilitet.
Afkast af investeret kapital inklusive goodwill (%)	$\frac{\text{EBITA} \times 100}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Det afkast, som virksomheden genererer af investorernes midler.
Nettoomsætning/Investeret kapital inklusive goodwill	$\frac{\text{Nettoomsætning}}{\text{Gns. investeret kapital inkl. goodwill}}$	Omsætningshastigheden af virksomhedens investerede kapital.
Finansiel gearing	$\frac{\text{Nettorentebærende gæld}}{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens finansielle gearing.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Gns. egenkapital ekskl. minoriteter}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Solidsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtigelser og langfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Nettorentebærende gæld er defineret som rentebærende forpligtigelser, herunder skyldig selskabsskat, fratrukket rentebærende aktiver, herunder likvide beholdninger og tilgodehavende selskabsskat.

Investeret kapital inklusive goodwill er defineret som nettoarbejdskapital tillagt den regnskabsmæssige værdi af materielle og immaterielle anlægsaktiver samt akkumulerede afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver inklusive goodwill og fratrukket andre hensatte forpligtigelser og langfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Akkumulerede nedskrivninger af goodwill er ikke tillagt.

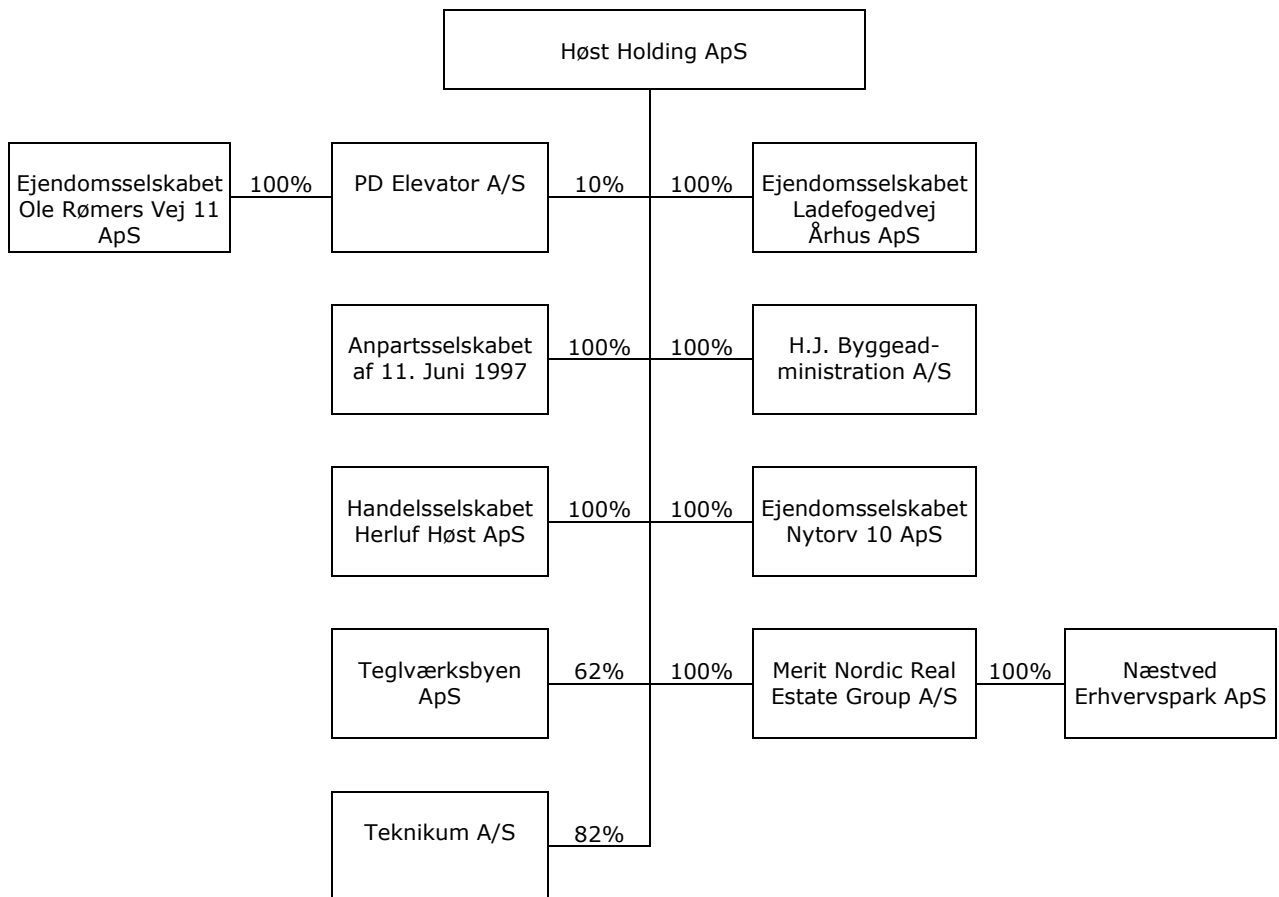
Nettoarbejdskapital er defineret som varebeholdninger, tilgodehavender og øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver fratrukket leverandørgæld og andre kortfristede, driftsmæssige forpligtigelser. Tilgodehavende og skyldig selskabsskat samt likvide beholdninger indgår ikke i nettoarbejdskapitalen.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er formueforvaltning.

Koncernoversigt



Koncernoversigten indeholder selskaber, hvor ejerandelen er større end 50% eller hvor selskabet har bestemmende indflydelse. (tilknyttede virksomheder). For øvrige selskaber henvises til note 7 i koncernårsrapporten.

Høst Holding ApS besidder 10% af aktiekapitalen på nom. 500.000 kr. i PD Elevator A/S, hvis forretningsområde er produktion af elevatorer, og hele anpartskapitalen på nom. 125.000 kr. i investeringselskabet Anpartsselskabet af 11. juni 1997, hvis forretningsområde er investeringsvirksomhed. Herudover består koncernens aktiviteter af en række ejendomsselskaber.

Med henvisning til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 13 og § 114 stk. 2, er årsregnskabet for Teglværksbyen ApS ikke konsolideret med i koncernregnskabet.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017/18 blev et tilfredsstillende år for Høst Holding ApS. Årets resultat blev for moderselskabet et overskud på 7.461 t.kr. efter skat, og et koncernresultat udvisende overskud på 9.531 t.kr. efter skat, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne. Koncernresultatet er påvirket af positive dagsværdireguleringer af ejendomme med 150 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Koncernens ejendomme er som hovedregel medtaget til dagsværdiansættelser beregnet ud fra en afkastmodel, som er vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes dagsværdier. Der henvises til beskrivelse i note 5.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse har positive forventninger til moderselskabets og koncernens resultat for regnskabsåret 2018/19, hvor resultat forventes at ligge på niveau med resultatet for 2017/18.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		86.220.962	68.090.230
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		149.919	(4.196.925)
Vareforbrug		(34.686.719)	(23.437.435)
Andre eksterne omkostninger		(7.972.262)	(8.823.528)
Bruttoresultat		43.711.900	31.632.342
Personaleomkostninger	1	(30.158.427)	(22.218.112)
Af- og nedskrivninger	2	(1.156.517)	(809.560)
Driftsresultat		12.396.956	8.604.670
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(211.736)	3.457.355
Andre finansielle indtægter		9.110.895	16.730.504
Andre finansielle omkostninger		(7.870.270)	(6.233.747)
Resultat før skat		13.425.845	22.558.782
Skat af årets resultat	3	(3.895.160)	(3.939.647)
Årets resultat	4	9.530.685	18.619.135

Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		1.372.100	1.523.550
Investeringsejendomme		240.980.000	229.580.000
Produktionsanlæg og maskiner		534.374	304.207
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.084.584	2.002.486
Indretning af lejede lokaler		43.527	51.581
Materielle anlægsaktiver	5	<u>245.014.585</u>	<u>233.461.824</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.141.698	20.677.107
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.307.159	6.602.659
Andre værdipapirer og kapitalandele		77.484.690	57.838.802
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>107.933.547</u>	<u>85.118.568</u>
Anlægsaktiver		<u>352.948.132</u>	<u>318.580.392</u>
Råvarer og hjælpematerialer		7.046.061	7.605.892
Aktiver bestemt for salg		23.644.835	0
Varebeholdninger		<u>30.690.896</u>	<u>7.605.892</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.864.225	9.307.292
Igangværende arbejder for fremmed regning		179.774	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.821.571	3.464.416
Andre tilgodehavender		10.571.352	18.479.856
Tilgodehavende selskabsskat		328.658	0
Periodeafgrænsningsposter	8	688.628	475.372
Tilgodehavender		<u>34.454.208</u>	<u>31.726.936</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		83.050.574	82.811.942
Værdipapirer og kapitalandele		<u>83.050.574</u>	<u>82.811.942</u>
Likvide beholdninger		<u>6.098.230</u>	<u>6.405.768</u>
Omsætningsaktiver		<u>154.293.908</u>	<u>128.550.538</u>
Aktiver		<u>507.242.040</u>	<u>447.130.930</u>

Koncernens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		273.328.724	265.829.847
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		283.434.524	275.933.247
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		7.626.624	5.586.960
Egenkapital		291.061.148	281.520.207
Udskudt skat	9	5.661.597	426.014
Andre hensatte forpligtelser	10	426.600	432.000
Hensatte forpligtelser		6.088.197	858.014
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		112.720.082	117.785.566
Bankgæld		1.124.333	1.530.008
Langfristede gældsforpligtelser	11	117.844.415	119.315.574
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	5.475.078	3.578.816
Bankgæld		63.552.742	19.782.518
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.077.082	215.088
Igangværende arbejder for fremmed regning		2.535.114	1.776.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.368.103	2.659.743
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		149.358	73.877
Skyldig selskabsskat		280.000	1.928.478
Anden gæld	12	15.728.653	15.421.760
Periodeafgrænsningsposter	13	82.150	0
Kortfristede gældsforpligtelser		92.248.280	45.437.135
Gældsforpligtelser		210.092.695	164.752.709
Passiver		507.242.040	447.130.930
Associerede virksomheder	7		
Eventualaktiver	16		
Eventualforpligtelser	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Dattervirksomheder	19		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser kr.
Egenkapital primo	10.000.000	265.829.847	103.400	5.586.960
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	0
Værdireguleringer	0	196.445	0	0
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	(29.749)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(53.040)	0	0
Årets resultat	0	7.355.472	105.800	2.069.413
Egenkapital ultimo	10.000.000	273.328.724	105.800	7.626.624
				I alt kr.
Egenkapital primo				281.520.207
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Værdireguleringer				196.445
Øvrige egenkapitalposter				(29.749)
Skat af egenkapitalbevægelser				(53.040)
Årets resultat				9.530.685
Egenkapital ultimo				291.061.148

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Driftsresultat		12.396.956	8.604.670
Af- og nedskrivninger		1.156.517	809.560
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		(149.919)	4.196.925
Ændringer i arbejdskapital	14	(26.836.640)	1.487.616
Øvrige reguleringer		(5.400)	(11.475)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(13.438.486)	15.087.296
Modtagne finansielle indtægter		8.203.694	12.142.202
Betalte finansielle omkostninger		(5.339.168)	(5.166.771)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		672.237	152.100
Pengestrømme vedrørende drift		(9.901.723)	22.214.827
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(12.576.359)	(20.049.100)
Salg af materielle anlægsaktiver		17.000	72.732
Køb af finansielle anlægsaktiver		(22.900.851)	(34.757.343)
Salg af finansielle anlægsaktiver		681.539	26.339.029
Modtagne udbytter		139.061	0
Modtagne udbytter fra associerede virksomheder		380.500	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(34.259.110)	(28.394.682)
Optagelse af lån		4.000.000	13.758.000
Afdrag på lån mv.		(3.574.897)	(9.754.597)
Udbetalt udbytte		(103.400)	(101.200)
Pengestrømme vedrørende finansiering		321.703	3.902.203
Ændring i likvider		(43.839.130)	(2.277.652)
Likvider primo		69.435.192	71.712.844
Likvider ultimo		25.596.062	69.435.192
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		6.098.230	6.405.768
Værdipapirer		83.050.574	82.811.942
Kortfristet gæld til banker		(63.552.742)	(19.782.518)
Likvider ultimo		25.596.062	69.435.192

Koncernens noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	26.257.494	19.829.309
Pensioner	1.706.693	1.111.610
Andre personaleomkostninger	2.194.240	1.277.193
	30.158.427	22.218.112
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	69	59
Ifølge årsregnskabslovens §98 B, stk. 3, er vederlag til direktionen udeladt.		
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.173.517	840.131
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(17.000)	(30.571)
	1.156.517	809.560
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(275.583)	1.254.734
Ændring af udskudt skat	5.235.583	2.757.204
Regulering vedrørende tidligere år	(1.064.840)	(72.291)
	3.895.160	3.939.647
	2017/18 kr.	2016/17 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført resultat	7.355.472	14.223.768
Minoritetsinteressers andel af resultatet	2.069.413	4.291.967
	9.530.685	18.619.135

Koncernens noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	3.350.000	233.872.612	1.430.422	4.716.912
Tilgange	0	11.250.081	365.365	960.913
Afgange	0	0	0	(742.116)
Kostpris ultimo	3.350.000	245.122.693	1.795.787	4.935.709
Af- og nedskrivninger primo	(1.826.450)	(4.292.612)	(1.126.215)	(2.714.426)
Årets nedskrivninger	0	149.919	0	0
Årets afskrivninger	(151.450)	0	(135.198)	(878.815)
Tilbageførsel ved afgange	0	0	0	742.116
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.977.900)	(4.142.693)	(1.261.413)	(2.851.125)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.372.100	240.980.000	534.374	2.084.584
				Indretning af lejede lokaler kr.
5. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo				326.038
Tilgange				0
Afgange				0
Kostpris ultimo				326.038
Af- og nedskrivninger primo				(274.457)
Årets nedskrivninger				0
Årets afskrivninger				(8.054)
Af- og nedskrivninger ultimo				0
Af- og nedskrivninger ultimo				(282.511)
Regnskabsmæssig værdi ultimo				43.527

Koncernens investeringsejendomme består af 2 boligejendomme bestående af ejerlejligheder, 1 kontorejendom, 1 kontor- og butiksejendom, 1 butiksejendom og 5 industri- og logistikejendomme på i alt 24.269 m² beliggende i Køge, Slagelse, Næstved, Aarhus og Ribe.

Koncernen råder endvidere over investeringsejendom, hvor bygningen er nedbrændt i oktober 2016. Det er derfor ikke muligt, at anvende den afkastbaseret model. Der er indhentet ekstern vurdering til værdiansættelse af grunden, som herefter svarer til den regnskabsmæssige værdi.

Koncernens noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 99% udlejet, svarende til at 234 m² (1%) af det samlede ejendomsareal ikke er udlejet.

Den årlige leje udgør for de enkelte ejendomstyper:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	974 kr. / m ²
• Kontorejendom beliggende i Køge	770 kr. / m ²
• Butiksejendom beliggende i Køge	763 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	284 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	410 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	1.783 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	781 kr. / m ²

Det gennemsnitlige afkastkrav for koncernens ejendomme udgør 4,50-8% pr. 30.06.2018 (4,53-8% pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 19 mio.DKK.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	5,10%
• Kontorejendom beliggende i Køge	5,65%
• Butiksejendom beliggende i Køge	6,29%
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	7,59%
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	7,13%
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	4,50%
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	5,00%

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

• Kontor- og butiksejendom beliggende i Slagelse	15.610 kr. / m ²
• Kontorejendom beliggende i Køge	11.499 kr. / m ²
• Butiksejendom beliggende i Køge	10.929 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge	5.754 kr. / m ²
• Industri- og logistikejendomme beliggende Næstved	4.299 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Aarhus (34 ejerlejligheder)	28.691 kr. / m ²
• Boligejendom beliggende Ribe (6 ejerlejligheder)	11.706 kr. / m ²

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne udover grund beliggende i Aarhus. Årets positive dagsværdireguleringer udgør 149 t.kr. før skat, som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Koncernens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.	Andre værdis- papirer og kapital- andele kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	77.500	22.651.090	6.602.659	68.099.177
Tilgange	0	52.000	3.704.500	22.848.851
Afgange	0	0	0	(679.925)
Kostpris ultimo	77.500	22.703.090	10.307.159	90.268.103
Nedskrivninger primo	(77.500)	(1.973.983)	0	(10.260.375)
Andel af årets resultat	0	1.508.412	0	0
Udbytte	0	(380.500)	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(2.523.038)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	489.152	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	34.576	0	0
Andre reguleringer	0	(2.239.049)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(77.500)	(2.561.392)	0	(12.783.413)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	20.141.698	10.307.159	77.484.690

	Hjemsted	Ejer- andel %
7. Associerede virksomheder		
Sønderbog Ingeniør- og Byggeforretning A/S	Sønderborg	25,0
WWH Figeholm AB	Sverige	33,3
BEMA A/S	Haderslev	45,0
Alssund Invest ApS	Sønderborg	35,0
Artha Vindmøller A/S	Holte	29,9
Bahia Fenicia Denmark ApS	København	33,3
Bahia Fenicia Denmark 2 ApS	København	33,3

8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger, herunder forudbetalt varekøb.

Koncernens noter

	2017/18 kr.
9. Udskudt skat	
Bevægelser i året	
Primo	426.014
Indregnet i resultatopgørelsen	5.235.583
Ultimo	5.661.597

10. Andre hensatte forpligtelser

Koncernen har hensat 427 t.kr. i 2017/18 (2016/17: 432 t.kr.) til garanti- og serviceforpligtigelser.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
11. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	5.070.278	3.578.816	112.720.082	835.395.852
Bankgæld	404.800	0	1.124.333	0
	5.475.078	3.578.816	117.844.415	835.395.852

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
12. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.323.073	1.010.578
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.455.358	1.097.974
Feriepengeforpligtelser	1.799.455	1.194.948
Afledte finansielle instrumenter	5.125.831	6.221.011
Anden gæld i øvrigt	6.024.936	5.897.249
	15.728.653	15.421.760

Der er pr. 30.06.2018 indgået 1 renteswap nom. 20.000 t.kr. med udløb 28.12.2018, udvisende en negativ markedsværdi på 973 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er af spekulativ karakter med betaling af fast rente 4,84% p.a. imod variabel rente fastsat ud fra CIBOR 12.

Der er pr. 30.06.2018 indgået 1 renteswap nom. 15.030 t.kr. med udløb 2035, udvisende en negativ markedsværdi på 4.153 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente på 4,55% på variabelt forrentede banklån. Rentegrundlaget er CIBOR 6.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt forsikring.

Koncernens noter

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
14. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(23.085.004)	(2.800.846)
Ændring i tilgodehavender	(7.523.474)	2.819.026
Ændring i leverandørgæld mv.	3.771.838	1.469.436
	<u>(26.836.640)</u>	<u>1.487.616</u>

15. Øvrige reguleringer

Øvrige reguleringer omfatter ændringer i hensættelse til garantiforpligtigelser.

16. Eventualaktiver

Datterselskab er part i en forsikrings sag med Topdanmark. Forsikrings sagen vedrører forsikringsdækning for den brand der opstod i selskabets bygning i oktober 2016. Kravet er opgjort til 45.000 t.kr. Det er ledelsens vurdering, at der er gode chancer for at få medhold i sagen.

	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
17. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	20.905.627	22.108.273
Eventualforpligtelser i alt	<u>20.905.627</u>	<u>22.108.273</u>

Eventualforpligtelser består af stillede arbejds garantier.

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme for i alt 155.522 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret pant i ejendomme for i alt 69.898 t.kr. Der er afgivet transportpant i ejer pantebrev på 11.700 t.kr., som er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter.

Til sikkerhed for Ejerforening Den Hvide By, Køge er der tinglyst pant i ejendomme for i alt 200 t.kr.

Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktions anlæg og maskiner.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 240.980 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er pantsat værdipapirdepoter med bogført værdi på 83.093 t.kr. pr. 30.06.2018 samt likvide beholdninger på 734 t.kr. Gælden pr. 30.06.2018 udgør 56.044 t.kr.

Kapitaltilsagn i forbindelse med unoterede værdipapirer på i alt 3.787 t.kr. pr. 30.06.2018

Tilsagn om tegning af nom. 1.499 t.kr. A-anparter til kurs 1 i Capidea Kapital K/S.

Kautions for tredjemands gæld til pengeinstitutter maksimeret til 4.240 t.kr. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 4.093 t.kr.

Koncernens noter

Til sikkerhed for tredjemands gæld til pengeinstitut er afgivet pant i nom. 50 t.kr. anparter i Alssund Invest ApS. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 4.093 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Ulitimerede solidariske selvskyldnerkautioner over for datterselskabers engagement med pengeinstitutter. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 56.044 t.kr.

Til sikkerhed for datterselskabs gæld til pengeinstitut er stillet sikkerhed i værdipapirer til kursværdi 8.267 t.kr. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 11.532 t.kr.

Selvskyldnerkaution overfor Tryg Garanti for dattervirksomheds forpligtigelser maksimeret til 1.500 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheds engagement i Sydbank A/S er pantsat anparter nom. 77.500 kr. i Teglværksbyen ApS (CVR-nr. 32 55 40 83).

Afgivelse af tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomheds gæld til Sydbank A/S, i alt 3.675 t.kr.

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
19. Dattervirksomheder		
PD Elevator A/S	Haderslev	10,0
Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 11 ApS	Haderslev	10,0
H.J. Byggeadministration A/S	Haderslev	100,0
Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS	Haderslev	100,0
Anpartsselskabet af 11. juni 1997	Haderslev	100,0
Ejendomsselskabet Ladefogedvej Århus ApS	Haderslev	100,0
Handelsselskabet Herluf Høst ApS	Haderslev	100,0
Merit Nordic Real Estate Group A/S	Haderslev	100,0
Næstved Erhvervspark ApS	Haderslev	100,0
Teglværksbyen ApS	Sønderborg	62,0
Teknikum A/S	Sønderborg	82,0

Kapitalandel i den tilknyttede virksomhed PD Elevator A/S med ejerandel på 10% inkl. underliggende datterselskab, Ejendomsselskabet Ole Rømers Vej 11 ApS, medtages som følge af besiddelse af stemmemajoritet og dermed bestemmende indflydelse.

Dattervirksomheder udeholdt af konsolidering

Teglværksbyen ApS

Med henvisning til bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 13 og 114 stk. 2 er Teglværksbyen ApS udeholdt af konsolideringen.

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(1.540.162)	(1.819.980)
Driftsresultat		(1.540.162)	(1.819.980)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.887.194	12.278.822
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(2.375.219)	957.497
Andre finansielle indtægter	2	4.583.024	4.863.494
Andre finansielle omkostninger	3	(1.634.461)	(1.391.450)
Resultat før skat		7.920.376	14.888.383
Skat af årets resultat	4	(459.104)	(561.215)
Årets resultat	5	7.461.272	14.327.168

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		155.582.735	145.834.883
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.400.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.231.203	6.650.346
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.307.159	6.602.659
Andre værdipapirer og kapitalandele		495.139	636.220
Udskudt skat	7	3.532.284	3.719.898
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>183.548.520</u>	<u>163.444.006</u>
Anlægsaktiver		<u>183.548.520</u>	<u>163.444.006</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.212.507	113.719.111
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.659.083	3.464.416
Andre tilgodehavender		4.906.963	7.587.617
Tilgodehavende selskabsskat		328.658	128.734
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	163.285
Tilgodehavender		<u>128.107.211</u>	<u>125.063.163</u>
Likvide beholdninger		<u>4.142.725</u>	<u>4.101.718</u>
Omsætningsaktiver		<u>132.249.936</u>	<u>129.164.881</u>
Aktiver		<u>315.798.456</u>	<u>292.608.887</u>

Modervirksomhedens balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	8	10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		84.278.473	77.001.764
Overført overskud eller underskud		189.050.251	188.828.083
Forslag til udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Egenkapital		283.434.524	275.933.247
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	9	2.651.955	2.348.762
Hensatte forpligtelser		2.651.955	2.348.762
Bankgæld		27.778.195	12.362.678
Gæld til tilknyttede virksomheder		177.693	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		149.358	73.877
Skyldig selskabsskat		280.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		166.485	0
Anden gæld		1.160.246	1.890.323
Kortfristede gældsforpligtelser		29.711.977	14.326.878
Gældsforpligtelser		29.711.977	14.326.878
Passiver		315.798.456	292.608.887
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	12		
Transaktioner med nærtstående parter	13		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	10.000.000	77.001.764	188.828.083	103.400
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(103.400)
Værdireguleringer	0	143.405	0	0
Overført til reserver	0	(143.405)	143.405	0
Årets resultat	0	7.276.709	78.763	105.800
Egenkapital ultimo	10.000.000	84.278.473	189.050.251	105.800
				I alt kr.
Egenkapital primo				275.933.247
Udbetalt ordinært udbytte				(103.400)
Værdireguleringer				143.405
Overført til reserver				0
Årets resultat				7.461.272
Egenkapital ultimo				283.434.524

Modervirksomhedens noter

	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.179.073	2.867.997
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	134.264	138.775
Renteindtægter i øvrigt	1.273.568	1.274.498
Dagsværdireguleringer	(4.126)	449.370
Øvrige finansielle indtægter	245	132.854
	4.583.024	4.863.494
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.500	86.800
Renteomkostninger i øvrigt	535.224	165.359
Valutakursreguleringer	155.021	69.974
Øvrige finansielle omkostninger	941.716	1.069.317
	1.634.461	1.391.450
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(284.492)	0
Ændring af udskudt skat	187.614	625.809
Regulering vedrørende tidligere år	555.982	(64.594)
	459.104	561.215
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.276.709	(2.680.616)
Overført resultat	78.763	16.904.384
	7.461.272	14.327.168

Modervirksomhedens noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	66.110.635	0	9.372.830	6.602.659
Tilgange	0	9.400.000	52.000	3.704.500
Afgange	0	0	0	0
Kostpris ultimo	66.110.635	9.400.000	9.424.830	10.307.159
Opskrivninger primo	79.724.248	0	0	0
Andel af årets resultat	8.887.194	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	414.060	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	303.193	0	0	0
Dagsværdireguleringer	143.405	0	0	0
Opskrivninger ultimo	89.472.100	0	0	0
Nedskrivninger primo	0	0	(2.722.484)	0
Udbytte	0	0	(130.500)	0
Årets nedskrivninger	0	0	(649.868)	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	489.152	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0	34.576	0
Andre reguleringer	0	0	(2.214.503)	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	(5.193.627)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	155.582.735	9.400.000	4.231.203	10.307.159

Modervirksomhedens noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	8.499.247	3.719.898
Tilgange	2.106	0
Afgange	0	(187.614)
Kostpris ultimo	8.501.353	3.532.284
Opskrivninger primo	0	0
Andel af årets resultat	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	0
Dagsværdireguleringer	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	(7.863.027)	0
Udbytte	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	0
Andre reguleringer	(143.187)	0
Nedskrivninger ultimo	(8.006.214)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	495.139	3.532.284

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører dattervirksomhederne, som er angivet i koncernregnskabs note 18.

Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed består af ydet ansvarligt lån til Teknikum A/S. Lån er forrentet med 1,5% pr. år, og henstår som et langfristet tilgodehavende med forfald over 1 år. Af tilgodehavendet forfalder 9.400 t.kr. til betaling indenfor 5 år.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder består af lån ydet til Bahia Fenicia Denmark ApS og Bahia Fenicia Denmark 2 ApS. Lån forrentes med 5% pr. år, og henstår som et langfristet tilgodehavende med forfald over 1 år. Af tilgodehavendet forfalder 10.307 t.kr. til betaling inden 5 år.

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Modervirksomhedens noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Bema A/S	Haderslev	A/S	45,0
WWH Figeholm AB	Sverige	AB	33,3
Allsund Invest A/S	Sønderborg	A/S	35,0
Bahia Fenicia Denmark ApS	København	ApS	33,3
Bahia Fenicia Denmark 2 ApS	København	ApS	33,3

	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
7. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	3.532.284	3.719.898
	3.532.284	3.719.898

Bevægelser i året

Primo	3.719.898
Indregnet i resultatopgørelsen	(187.614)
Ultimo	3.532.284

Der er ingen særlige forhold vedrørende det udskudte skatteaktiv.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	100.000	100	10.000.000
	100.000		10.000.000

9. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrører negativ egenkapital pr. 30.06.2018 i tilknyttet virksomhed.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tilsagn om tegning af nom. 1.499 t.kr. A-anparter til kurs 1 i Capidea Kapital K/S.

Kaution for tredjemands gæld til pengeinstitutter maksimeret til 4.240 t.kr. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 4.093 t.kr.

Modervirksomhedens noter

Til sikkerhed for tredjemands gæld til pengeinstitut er afgivet pant i nom. 50 t.kr. anparter i Alssund Invest ApS. Gæld pr. 30.06.2018 udgør 4.093 t.kr.

Selskabet har pr. 30.06.2018 indgået 1 renteswap nom. 20.000 t.kr. med udløb 28.12.2018, udvisende en negativ markedsværdi på 973 t.kr. Beløbet er afsat som gæld i balancen. Renteswappen er af spekulativ karakter med betaling af fast rente 4,84% p.a. imod variabel rente fastsat ud fra CIBOR 12.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Ulimiterede solidariske selvskyldnerkautioner over for datterselskabers engagement med kreditinstitutter. (Gæld pr. 30.06.2018 udgør 56.044 t.kr.).

Selvskyldnerkaution overfor Tryg Garanti for dattervirksomheds forpligtigelser maksimeret til 1.500 t.kr.

Til sikkerhed for dattervirksomheds engagement i Sydbank A/S er pantsat anparter nom. 77.500 kr. i Teglværksbyen ApS (CVR-nr. 32 55 40 83).

Afgivelse af tilbagetrædelseserklæring overfor dattervirksomheds gæld til Sydbank A/S, i alt 3.675 t.kr.

12. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Høst Holding ApS-koncernen:

- Direktør Herluf Baun Høst, Rosenvænget 37, 6100 Haderslev.

Høst Holding ApS' nærtstående parter med betydelig indflydelse, omfatter tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, som vist i koncernoversigten, samt selskabets direktion samt disse personers familiemedlemmer. Udover koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med nærtstående parter.

13. Transaktioner med nærtstående parter

Der har ikke været transaktioner med nærtstående parter, som efter ledelsens opfattelse ikke er sket på markedsmæssige vilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden jf. koncernoversigten side 6. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Regnskabet for dattervirksomheden Teglværksbyen ApS er, med henvisning til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 13 og § 114 stk. 2, ikke med i konsolideringen af koncernregnskabet

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen når produktionen færdiggøres, idet der ikke eksisterer et pålideligt registreringssystem til en løbende opgørelse heraf.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendomme), produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi (årsregnskabslovens § 38), og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den forventet restværdi efter afsluttet brugstid, restværdien revurderes løbende. Tidligere blev restværdien opgjort på tidspunktet for aktivets ibrugtagning uden efterfølgende revurdering.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver alene fremadrettet, første gang pr. 01.07.2017. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger	20 år
Produktionsanlæg og maskiner	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Betalt goodwill afskrives i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ved overdragelse af kapitalandele, hvor der sker tillæg af forlods ret til udbytte, indregnes værdien af udbytteretten som en del af kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed. Dagsværdireguleringen af en forlods udbytteret indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Betalt goodwill afskrives i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer samt halvfabrikata omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter grund og bygninger til videresalg, og måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger til byggeriet. Renter og låneomkostninger af byggekredit indgår i kostprisen.

Nettorealisationseværdi for aktiver bestemt for salg opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) måles til kostprisen af det på balancedagen udførte arbejde (direkte materialer og direkte lønninger).

Igangværende arbejder indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af, om nettoværdien, opgjort som kostpris med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og kapitalandele, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, returvarer, tab på igangværende arbejder for fremmed regning, besluttede og offentliggjorte omstruktureringer mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Ved erhvervelse af virksomheder og kapitalandele i tilknyttede virksomheder hensættes til omkostninger vedrørende omstruktureringer i den overtagne virksomhed, som er besluttet og offentliggjort senest på overtagelsestidspunktet.

Når det er sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes til dækning af det samlede tab, der påregnes ved det pågældende arbejde.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.