
Herstal Ejendomsselskab ApS

Rødegårdsvej 209 C, 1., 5230 Odense M

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 21 83 04 96

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /11 2018

Martin Herstal
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 6

Balance 31. maj 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Herstal Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. november 2018

Direktion

Martin Herstal

Bestyrelse

Niclas Baaring Herstal

Lotte Baaring Herstal

Tine Seehausen Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Herstal Ejendomsselskab ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Herstal Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvoraf det fremgår, at værdiansættelsen af tilknyttede selskabers ejendomme beliggende i Grækenland er behæftet med usikkerhed.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

regnskabet.

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 regnskabet, 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 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 regnskabet 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 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 regnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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

Odense, den 9. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Bo Damgaard Hansen
statsautoriseret revisor
mne34543

Selskabsoplysninger

Selskabet

Herstal Ejendomsselskab ApS
Rødegårdsvej 209 C, 1.
5230 Odense M

CVR-nr.: 21 83 04 96
Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj
Hjemstedskommune: Odense

Bestyrelse

Niclas Baaring Herstal
Lotte Baaring Herstal
Tine Seehausen Knudsen

Direktion

Martin Herstal

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5000 Odense C

Pengeinstitut

Nordea

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttotab		-436.809	-162.448
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-961.136	-1.138.562
Finansielle indtægter	4	2.670.774	2.749.816
Finansielle omkostninger		-716.185	-646.048
Resultat før skat		556.644	802.758
Skat af årets resultat	5	-333.894	-427.020
Årets resultat		222.750	375.738

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.750	375.738
		222.750	375.738

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.343.059	43.980.184
Andre tilgodehavender		0	2.500
Periodeafgrænsningsposter		240.216	48.958
Tilgodehavender		40.583.275	44.031.642
Omsætningsaktiver		40.583.275	44.031.642
Aktiver		40.583.275	44.031.642

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.836.456	2.613.706
Egenkapital		2.961.456	2.738.706
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		20.833.628	19.872.495
Hensatte forpligtelser		20.833.628	19.872.495
Gæld til realkreditinstitutter		12.886.551	15.110.029
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		333.894	427.020
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.220.445	15.537.049
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.975.920	2.975.920
Kreditinstitutter		87	63
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.106	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	7	427.020	2.808.354
Anden gæld		104.613	99.055
Kortfristede gældsforpligtelser		3.567.746	5.883.392
Gældsforpligtelser		16.788.191	21.420.441
Passiver		40.583.275	44.031.642
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentligste aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juni	125.000	2.613.706	2.738.706
Årets resultat	0	222.750	222.750
Egenkapital 31. maj	125.000	2.836.456	2.961.456

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Koncernens aktiviteter finansieres via kassekreditter, anlægs- og ejendomsfinansiering mv. i koncernens datterselskaber og moderselskabet. Koncernens samlede forpligtelser over for kreditinstitutter udgør pr. 31. maj 2018 TDKK 152.341 (TDKK 158.414 pr. 31. maj 2017). Af den samlede forpligtelse er TDKK 101.859 klassificeret som kortfristede gældsforpligtelser (TDKK 102.311 pr. 31. maj 2017).

Koncernen arbejder videre med eksekvering af planer for reduktion af balance, gæld og kapacitetsomkostninger samt optimering af forretningsmodel og struktur, herunder ved frasalg af aktiviteter.

Banken har tilkendegivet, at de bevilligede kreditter er gældende for budget-/regnskabsåret 2018/19, såfremt koncernen realiserer de fremlagte økonomiske planer. De bevilgede kreditter er baseret på koncernens budgetter for 2018/19, der viser, at koncernens finansieringsbehov kan dækkes af de etablerede kredittilsagn. Koncernens kreditfaciliteter forudsætter, at en række lånebetingelser opfyldes, herunder reduktion af lånerammen gennem regnskabsåret 2018/19.

Det er ledelsens vurdering, at regnskabet kan aflægges efter going concern princippet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets datterselskaber har i lighed med tidligere år en række ejendomme i Grækenland. Ejendommene måles til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger og er pr. 31. maj 2018 indregnet under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" med ejerandele jf. note 5. Ejendommene indgår i datterselskaberne med en værdi på TDKK 49.105. Kapitalandelene er i årsregnskabet indregnet til DKK 0.

For at understøtte værdiansættelsen af ejendomme i Grækenland, har ledelsen, i lighed med tidligere år, foretaget en vurdering af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Til brug for denne vurdering har ledelsen indhentet en valuarrapport fra en anerkendt valuar i Grækenland, hvoraf det fremgår, at ejendommene har en vurderet værdi på TDKK 49.105. Værdien af ejendommene er fastsat som gennemsnittet af en afkastbaseret beregningsmodel og salgsprisen på tilsvarende ejendomme. Værdiansættelsen er i sagens natur behæftet med en vis usikkerhed, men vurderes at være bedste bud på ejendommenes værdi. Ejendommene er derfor værdiansat til denne værdi pr. 31. maj 2018. Ejendommene er udbudt til salg til en samlet værdi på TDKK 54.487.

Selskabet har et tilgodehavende hos moderselskabet LMTN Holding ApS på TDKK 40.343, som kan være forbundet med usikkerhed jf. omtalen i note 1. Tilgodehavendet forventes indfriet via fremtidig udbytteudlodning fra koncernens øvrige dattervirksomheder samt eventuelt realisering af merværdier i koncernens selskaber.

3 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været at eje kapitalandele i dattervirksomheder med dertilhørende drift af ejendomme i Grækenland.

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.667.024	2.749.816
Andre finansielle indtægter	162	0
Vautakursgevinster	3.588	0
	<u>2.670.774</u>	<u>2.749.816</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	333.894	427.020
	<u>333.894</u>	<u>427.020</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. juni	390.544	390.539
Kostpris 31. maj	390.544	390.539
Værdireguleringer 1. juni	-20.263.034	-19.124.472
Årets resultat	-961.138	-1.138.562
Værdireguleringer 31. maj	-21.224.172	-20.263.034
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	20.833.628	19.872.495
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	0	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Venus	Grækenland	55%
Saturn	Grækenland	85%
Zenith	Grækenland	60%
Jupiter	Grækenland	74%
Herstal Immobilien GmbH	Tyskland	100%

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	12.886.551	15.110.029
Langfristet del	12.886.551	15.110.029
Inden for 1 år	2.975.920	2.975.920
	<u>15.862.471</u>	<u>18.085.949</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		
Mellem 1 og 5 år	333.894	427.020
Langfristet del	333.894	427.020
Inden for 1 år	427.020	2.808.354
	<u>760.914</u>	<u>3.235.374</u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har for gæld til realkreditinstitutter afgivet pant i selskabets kapitalandele i græske datterselskaber, og transport i selskabets tilgodehavender hos selskabets græske datterselskaber. Til sikkerhed for samme gæld til realkreditinstitutter har selskabet afgivet pant i de græske selskabers ejendomme. Den bogførte værdi af selskabets kapitalandele i græske datterselskaber udgør DKK 0 pr. 31. maj 2018. Endvidere har selskabet accepteret salgs- og pantsætningsforbud i disse kapitalandele og ejendomme.

Selskabet har overfor kreditinstitut stillet selvskyldnerkaution for øvrige koncernselskabers gæld til kreditinstitutter for op til DKK 135,6 mio. Selvskyldnerkaution er afgivet overfor moderselskabet LMTN Holding ApS samt søsterselskaberne LMTN A/S og Belid Lighting AB.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LMTN Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
LMTN Holding ApS	Odense

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Herstal Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salgsfremmende omkostninger samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afdrag og renter.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.