

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Ole Rømers Vej 11

6100 Haderslev

CVR-nr. 28287011

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. november 2019

Herluf Baun Høst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS Ole Rømers Vej 11 6100 Haderslev
	CVR-nr. 28287011
	Stiftelsesdato 12. februar 2009
	Hjemsted Haderslev
	Regnskabsår 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Bestyrelse	Edith Damm Høst Peter Steen Madsen Herluf Baun Høst
Direktion	Herluf Baun Høst
Revisor	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Nytorv 10 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. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 11. oktober 2019

Direktion

Herluf Baun Høst

Bestyrelse

Edith Damm Høst
Formand

Peter Steen Madsen
Medlem

Herluf Baun Høst
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. oktober 2019

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

mne11664

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i projektudvikling, samt bolig- og erhvervsudlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 5 - 6,5 % vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommens markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 2.820.205, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 128.248.617, og en egenkapital på kr. 35.017.167.

Selskabets ejendomsportefølje består dels af færdige ejendomme til udlejning, dels af ejendomme til udvikling. De seneste års generelle økonomiske konjunkturer er ikke forbedret i regnskabsåret, hvorfor selskabets ejendomme i størst muligt omfang er forsøgt genudlejet indtil konjunkturerne igen giver mulighed for at udnytte et udviklingsmæssigt potentiale.

Resultatnedgangen i forhold til tidligere skyldes nedgang i lejeindtægter i forbindelse med frasalg af ejendommen Støberivej 3-7, 4600 Køge.

I årets resultat indgår værdiregulering af selskabets porteføljeejendomme med i alt 443 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har solgt grunden beliggende Valdemarshaab 13, 4600 Køge på en betinget aftale, til overtagelse i februar 2020. Salget er sket til den bogførte værdi.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2018/19 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		8.486.446	9.425.219
Eksterne omkostninger		-1.711.115	-2.017.779
Andre driftsomkostninger		-677.654	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-606.950	-449.500
Driftsresultat		5.490.727	6.957.940
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-330.000	-671.600
Andre finansielle omkostninger		-1.195.631	-1.370.792
Resultat før skat		3.965.096	4.915.548
Skat af årets resultat	1	-1.144.891	-793.450
Årets resultat		2.820.205	4.122.098
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.820.205	4.122.098
Resultatdisponering		2.820.205	4.122.098

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	127.900.000	152.700.000
Materielle anlægsaktiver		127.900.000	152.700.000
Anlægsaktiver		127.900.000	152.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.677	74.396
Andre tilgodehavender		191.916	257.315
Periodeafgrænsningsposter		51.533	42.095
Tilgodehavender		310.126	373.806
Likvide beholdninger		38.491	169.752
Omsætningsaktiver		348.617	543.558
Aktiver		128.248.617	153.243.558

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.500.000	6.500.000
Overført resultat		28.517.167	25.696.962
Egenkapital		35.017.167	32.196.962
Hensættelser til udskudt skat		7.064.397	7.103.594
Hensatte forpligtelser		7.064.397	7.103.594
Gæld til kreditinstitutter		70.833.726	81.955.230
Gæld til banker		709.305	1.124.333
Langfristede gældsforpligtelser	3	71.543.031	83.079.563
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.568.169	3.172.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.807.809	25.265.068
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		877.667	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		411.352	461.357
Deposita		1.959.025	1.964.137
Kortfristede gældsforpligtelser		14.624.022	30.863.439
Gældsforpligtelser		86.167.053	113.943.002
Passiver		128.248.617	153.243.558
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	6.500.000	25.696.962	32.196.962
Årets resultat	0	2.820.205	2.820.205
Egenkapital 30. juni 2019	6.500.000	28.517.167	35.017.167

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Årets resultat	2.820.205	4.122.098
Regulering af investeringsejendomme	606.950	449.500
Regulering af skat af årets resultat	745.132	0
Regulering af udskudt skat	-20.748	793.450
Regulering af skat tidligere år	287.971	-28.008
Ændring i tilgodehavender	63.680	104.383
Ændring i leverandørgæld mv.	-18.530.826	-4.773.893
Pengestrømme fra ordinær drift	-14.027.636	667.530
Modtaget selskabsskat	0	487.855
Betalt selskabsskat	-287.971	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-14.315.607	1.155.385
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.806.950	-49.500
Salg af materielle anlægsaktiver	29.000.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	24.193.050	-49.500
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-10.141.240	-1.310.294
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-10.141.240	-1.310.294
Ændringer i likvider	-263.797	-204.409
Likvider, primo	169.752	374.161
Likvider, ultimo	-94.045	169.752
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	38.491	169.752
Likvider i alt	38.491	169.752

Noter

	2018/19	2017/18
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	877.667	0
Korrektion udskudt skat tidligere år	-18.449	-28.008
Korrektion skat tidligere år	306.421	28.008
Regulering af udskudt skat	-20.748	793.450
	1.144.891	793.450
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	160.991.582	160.942.082
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.806.950	49.500
Afgang i årets løb	-28.598.700	0
Kostpris ultimo	137.199.832	160.991.582
Dagsværdireguleringer primo	-8.291.582	-7.842.082
Årets reguleringer	-606.950	-449.500
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-401.300	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-9.299.832	-8.291.582
Regnskabsmæssig værdi ultimo	127.900.000	152.700.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom, 1 kontor-, bolig- og detailejendom, 1 butiksejendom på i alt 11.031 m2 beliggende i Køge og Slagelse samt en ubebygget byggerund beliggende i Køge.

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

Ejendommene er 100 % udlejet.

Den årlige leje udgør for de enkelte ejendomstyper:

Kontor-, bolig- og detailejendom beliggende i Slagelse: 1.077 kr. / m2

Kontorejendom beliggende i Køge: 606 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 770 kr. / m2

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,81% pr. 30.06.2019 (Det gennemsnitlige afkastkrav pr. 30.06.2018 var 6,16 %, det gennemsnitlige afkast for de tilbageværende ejendomme var pr. 30.06.2018 5,83%).

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.013 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Kontor-, bolig- og detailejendom beliggende i Slagelse: 5,45 %

Kontorejendom beliggende i Køge: 5,75 %

Butiksejendom beliggende i Køge: 6,24 %

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

Kontor-, bolig- og detailejendom beliggende i Slagelse: 16.124 kr. / m2

Kontorejendom beliggende i Køge: 8.960 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 10.929 kr. / m2

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Årets værdiregulering udgør -607 t.kr. (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

Noter

2018/19

2017/18

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	70.833.726	4.155.369	54.275.707
Gæld til banker	709.305	412.800	0
	71.543.031	4.568.169	54.275.707

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Høst Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret realkreditpantebrev på nom. 36.251 t.kr. og ejerpantebrev på nom. 4.600 t.kr. med pant i ejendommen Nytorv 10 A, Slagelse. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.000 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforening Den Hvide By, Køge er der tinglyst pant på nom. 100 t.kr. i ejendommen Galoche Allé 10, Køge.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret realkreditpantebrev nom. 36.076 samt pantebrev på nom. 14.500 t.kr. med pant i ejendommen Galoche Allé 10, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 59.000 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforening Den Hvide By, Køge er der tinglyst pant på nom. 100 t.kr. i ejendommen Støberivej 1A, Køge.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret realkreditpantebrev på nom. 9.000 t.kr. i ejendommen Støberivej 1A, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.700 t.kr.

6. Ejerskab

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5 % af anpartskapitalen stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Høst Holding ApS, CVR-nr. 21 68 24 97, Haderslev.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Edith Damm Høst

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-266807689609

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-11-15 14:43:48Z

NEM ID 

Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 5.83.xxx.xxx

2019-11-18 09:58:58Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-11-19 19:12:57Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-11-19 19:12:57Z

NEM ID 

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 49.248.xxx.xxx

2019-11-20 11:12:23Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2019-11-20 21:33:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E1ET7-MAU4N-GGXEW-1V5VA-SOMIY-XPWMMG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>