

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 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Edith Damm Høst, Formand Peter Steen Madsen Herluf Baun Høst
Direktion	Herluf Baun Høst
Revisor	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinsteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 26. november 2018

Direktion

Herluf Baun Høst

Bestyrelse

Edith Damm Høst
Formand

Peter Steen Madsen

Herluf Baun Høst

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 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 26. november 2018

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinsteressentskab

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 6,0 - 8,0 % vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 4.122.098, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 153.243.558, og en egenkapital på kr. 32.196.962.

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.

I årets resultat indgår værdiregulering af selskabets porteføljeejendomme med i alt -450 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning solgt ejendommen Støberivej 3, Køge til 29.000 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2017/18 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

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 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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 skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

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 betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		9.425.219	9.326.172
Eksterne omkostninger		-2.017.779	-2.081.800
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-449.500	-498.448
Driftsresultat		6.957.940	6.745.924
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-671.600	-772.179
Andre finansielle omkostninger		-1.370.792	-1.404.550
Resultat før skat		4.915.548	4.569.195
Skat af årets resultat	1	-793.450	-994.151
Årets resultat		4.122.098	3.575.044
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.122.098	3.575.044
Resultatdisponering		4.122.098	3.575.044

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	152.700.000	153.100.000
Materielle anlægsaktiver		152.700.000	153.100.000
Anlægsaktiver		152.700.000	153.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		74.396	82.614
Andre tilgodehavender		257.315	308.409
Tilgodehavende selskabsskat		0	343.206
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	144.649
Periodeafgrænsningsposter		42.095	87.166
Tilgodehavender		373.806	966.044
Likvide beholdninger		169.752	374.161
Omsætningsaktiver		543.558	1.340.205
Aktiver		153.243.558	154.440.205

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.500.000	6.500.000
Overført resultat		25.696.962	21.574.864
Egenkapital		32.196.962	28.074.864
Hensættelser til udskudt skat		7.103.594	6.338.152
Hensatte forpligtelser		7.103.594	6.338.152
Gæld til kreditinstitutter		81.955.230	84.723.981
Gæld til banker		1.124.333	1.530.008
Langfristede gældsforpligtelser	3	83.079.563	86.253.989
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.172.877	1.308.745
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.265.068	29.428.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		461.357	349.826
Deposita		1.964.137	2.686.315
Kortfristede gældsforpligtelser		30.863.439	33.773.200
Gældsforpligtelser		113.943.002	120.027.189
Passiver		153.243.558	154.440.205
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	6.500.000	21.574.864	28.074.864
Årets resultat	0	4.122.098	4.122.098
Egenkapital 30. juni 2018	6.500.000	25.696.962	32.196.962

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Pengestrømsopgørelse

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Årets resultat	4.122.098	3.575.044
Regulering af investeringsejendomme	449.500	498.449
Regulering af skat af årets resultat	0	-343.206
Regulering af udskudt skat	793.450	1.348.429
Regulering af skat tidligere år	-28.008	-11.072
Ændring i tilgodehavender	104.383	-19.704
Ændring i leverandørgæld mv.	-4.773.893	-3.119.312
Pengestrømme fra ordinær drift	667.530	1.928.628
Modtaget selskabsskat	487.855	0
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.155.385	1.928.628
Køb af materielle anlægsaktiver	-49.500	-798.448
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-49.500	-798.448
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.310.294	-1.274.743
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.310.294	-1.274.743
Ændringer i likvider	-204.409	-144.563
Likvider, primo	374.161	518.724
Likvider, ultimo	169.752	374.161
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	169.752	374.161
Likvider i alt	169.752	374.161

Noter

	2017/18	2016/17
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-343.206
Korrektion udskudt skat tidligere år	-28.008	133.577
Korrektion skat tidligere år	28.008	-144.649
Regulering af udskudt skat	793.450	1.348.429
	793.450	994.151
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	160.942.082	160.143.633
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	49.500	798.449
Kostpris ultimo	160.991.582	160.942.082
Dagsværdireguleringer primo	-7.842.082	-7.343.633
Årets reguleringer	-449.500	-498.449
Dagsværdireguleringer ultimo	-8.291.582	-7.842.082
Regnskabsmæssig værdi ultimo	152.700.000	153.100.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom, 1 kontor-, bolig- og detailejendom, 1 butiksejendom og 1 industri- og logistikejendom på i alt 14.719 m2 beliggende i Køge og Slagelse.

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: 974 kr. / m2

Kontorejendom beliggende i Køge: 770 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 763 kr. / m2

Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge: 284 kr. / m2

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,16 % pr. 30.06.2018 (6,14 % pr. 30.06.2017). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.138 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Kontor-, bolig- og detailejendom 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 %

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

Kontor-, bolig- og detailejendom beliggende i Slagelse: 15.610 kr. / m2

Kontorejendom beliggende i Køge: 11.499 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 10.929 kr. / m2

Noter**2017/18****2016/17**

Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge: 5.754 kr. /m²

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

Årets værdiregulering udgør -450 t.kr. (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	81.955.230	2.768.077	62.010.948
Gæld til banker	1.124.333	404.800	0
	83.079.563	3.172.877	62.010.948

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. samt pantebrev på nom. 5.000 t.kr. med pant i ejendommen Støberivej 1A, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.700 t.kr.

Til sikkerhed for Ejerforening Den Hvide By, Køge er der tinglyst pant på nom. 100 t.kr. i ejendommen Støberivej 3, Køge.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret realkreditpantebrev på nom. 8.971 t.kr. samt pantebrev på nom. 8.000 t.kr. med pant i ejendommen Støberivej 3, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 29.000 t.kr.

Noter

2017/18

2016/17

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

2018-11-26 19:22:31Z

NEM ID 

Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 5.83.xxx.xxx

2018-11-27 17:41:00Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-11-27 20:17:56Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-11-27 20:22:39Z

NEM ID 

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 87.51.xxx.xxx

2018-11-28 06:51:41Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-11-28 19:58:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QZVLV-PIMDYU-EQLZM-24C68-YTEL8-QVQX7

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>