

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 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017
Bestyrelse	Edit Damm Høst, Formand Peter Steen Madsen Herluf Baun Høst
Direktion	Herluf Baun Høst
Revisor	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 29. november 2017

Direktion

Herluf Baun Høst

Bestyrelse

Edit 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 2016 - 30. juni 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 29. november 2017

Kreston CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

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 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 3.575.044, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 154.440.205, og en egenkapital på kr. 28.074.864.

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 498 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2016/17 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene, herunder omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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 erhvervelsestidspunktet 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nominel 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		9.326.172	8.767.399
Eksterne omkostninger		2.081.800	1.850.479
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-498.448	-3.662.749
Driftsresultat		6.745.924	3.254.171
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-772.179	-1.119.200
Andre finansielle omkostninger		-1.404.550	-1.497.759
Resultat før skat		4.569.195	637.212
Skat af årets resultat	1	-994.151	-151.307
Årets resultat		3.575.044	485.905
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.575.044	485.905
Resultatdisponering		3.575.044	485.905

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	153.100.000	152.800.000
Materielle anlægsaktiver		153.100.000	152.800.000
Anlægsaktiver		153.100.000	152.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		82.614	88.687
Andre tilgodehavender		308.409	247.374
Tilgodehavende selskabsskat		343.206	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		144.649	0
Periodeafgrænsningsposter		87.166	76.073
Tilgodehavender		966.044	412.134
Likvide beholdninger		374.161	518.724
Omsætningsaktiver		1.340.205	930.858
Aktiver		154.440.205	153.730.858

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.500.000	6.500.000
Overført resultat		21.574.864	17.999.819
Egenkapital		28.074.864	24.499.819
Hensættelser til udskudt skat		6.338.152	4.856.146
Hensatte forpligtelser		6.338.152	4.856.146
Gæld til kreditinstitutter		84.723.981	85.637.164
Gæld til banker		1.530.008	1.903.719
Langfristede gældsforpligtelser	3	86.253.989	87.540.883
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.308.745	1.296.594
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	36.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.428.314	32.146.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		349.826	483.871
Deposita		2.686.315	2.870.447
Kortfristede gældsforpligtelser		33.773.200	36.834.010
Gældsforpligtelser		120.027.189	124.374.893
Passiver		154.440.205	153.730.858
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat
Egenkapital 1. juli 2016	6.500.000	16.921.080
Årets resultat		3.575.044
Egenkapital 30. juni 2017	6.500.000	20.496.124

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Pengestrømsopgørelse

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Årets resultat	3.575.044	485.905
Regulering af investeringsejendomme	498.449	3.662.749
Regulering af skat af årets resultat	-343.206	
Regulering af udskudt skat	1.348.429	151.307
Regulering af skat tidligere år	-11.072	
Ændring i varebeholdninger		0
Ændring i tilgodehavender	-19.704	387.057
Ændring i leverandørgæld mv.	-3.119.312	-3.974.899
Pengestrøm fra driftsaktivitet	1.928.628	712.119
Køb af materielle anlægsaktiver	-798.448	-362.750
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-798.448	-362.750
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-1.274.743	-1.382.273
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.274.743	-1.382.273
Ændringer i likvider	-144.563	-1.032.904
Likvider, primo	518.724	1.551.628
Likvider, ultimo	374.161	518.724
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	374.161	518.724
Likvider i alt	374.161	518.724

Noter

	2016/17	2015/16
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-343.206	0
Korrektion udskudt skat tidligere år	133.577	0
Korrektion skat tidligere år	-144.649	0
Regulering af udskudt skat	1.348.429	151.307
	994.151	151.307
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	160.143.633	159.780.883
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	798.449	362.750
Kostpris ultimo	160.942.082	160.143.633
Opskrivninger primo	-7.343.633	-3.680.884
Årets opskrivninger	-498.449	-3.662.749
Opskrivninger ultimo	-7.842.082	-7.343.633
Regnskabsmæssig værdi ultimo	153.100.000	152.800.000

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 96 % udlejet, svarende til af 650 m2 (4 %) af det samlede ejendomsareal ikke er udlejet.

Den årlige leje udgør for de enkelte ejendomstyper:
 Kontor-, bolig- og detailejendom beliggende i Slagelse: 895 kr. / m2
 Kontorejendom beliggende i Køge: 810 kr. / m2
 Butiksejendom beliggende i Køge: 752 kr. / m2
 Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge: 273 kr. / m2

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,14 % pr. 30.06.2017 (6,75 % pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 12.179 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: 7,5 %

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
 Industri- og logistikejendomme beliggende i Køge: 5.833 kr. /m2

Noter**2016/17****2015/16**

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

Årets værdiregulering udgør -498 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	84.723.981	912.600	68.203.126
Gæld til banker	1.530.008	396.145	0
	86.253.989	1.308.745	68.203.126

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 47.600 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 59.700 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 31.500 t.kr.

6. Ejerskab

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

Høst Holding A/S, 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.”

Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 5.83.29.78

2017-11-30 09:03:46Z

NEM ID 

Edith Damm Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-266807689609

IP: 2.109.57.170

2017-11-30 12:52:38Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.57.170

2017-12-03 08:22:24Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.57.170

2017-12-03 08:22:24Z

NEM ID 

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 87.51.5.30

2017-12-04 08:11:47Z

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 93.164.108.10

2017-12-06 14:37:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C4J0T-D0U7F-PN42E-JT10Y-BUZSC-1EHP5

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>