

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Lysbjergvej 8D

6500 Vojens

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 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. december 2022

Herluf Baun Høst
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS Lysbjergvej 8D 6500 Vojens	
	CVR-nr.	28287011
	Stiftelsesdato	12. februar 2009
	Hjemsted	Haderslev
	Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 16. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

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 16. december 2022

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39463113

Christian Dohn
Statsautoriseret revisor
mne35842

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 5,75 - 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 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. 2.506.832, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 85.236.276, og en egenkapital på kr. 38.668.105.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2021/22 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

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. 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 investeringsejendommens 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiserer kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender, som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

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 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. 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		3.308.571	3.985.091
Andre driftsomkostninger		0	-97.475
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-642.170
Driftsresultat		3.308.571	3.245.446
Andre finansielle indtægter		76.000	63.333
Andre finansielle omkostninger		-170.684	-311.027
Resultat før skat		3.213.887	2.997.752
Skat af årets resultat	1	-707.055	-652.905
Årets resultat		2.506.832	2.344.847
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.506.832	2.344.847
Resultatdisponering		2.506.832	2.344.847

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	73.700.000	73.700.000
Materielle anlægsaktiver		73.700.000	73.700.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.800.000
Finansielle anlægsaktiver		0	3.800.000
Anlægsaktiver		73.700.000	77.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		93.568	55.898
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.354.113	4.705.390
Andre tilgodehavender		38.549	72.717
Periodeafgrænsningsposter		38.285	36.687
Tilgodehavender		11.524.515	4.870.692
Likvide beholdninger		11.761	9.701
Omsætningsaktiver		11.536.276	4.880.393
Aktiver		85.236.276	82.380.393

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		6.500.000	6.500.000
Overført resultat		32.168.105	29.661.273
Egenkapital		38.668.105	36.161.273
Hensættelser til udskudt skat		6.812.815	6.189.471
Hensatte forpligtelser		6.812.815	6.189.471
Gæld til kreditinstitutter		36.937.676	37.514.963
Langfristede gældsforpligtelser	3	36.937.676	37.514.963
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		568.937	542.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.392	91.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.269	0
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		83.711	67.846
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		581.657	329.751
Deposita		1.510.714	1.482.476
Kortfristede gældsforpligtelser		2.817.680	2.514.686
Gældsforpligtelser		39.755.356	40.029.649
Passiver		85.236.276	82.380.393
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	6.500.000	29.661.273	36.161.273
Årets resultat	0	2.506.832	2.506.832
Egenkapital 30. juni 2022	6.500.000	32.168.105	38.668.105

Pengestrømsopgørelse

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Årets resultat	2.506.832	2.344.847
Regulering af renteindtægter og lignende indtægter	-76.000	-63.333
Regulering af renteudgifter og lignende udgifter	170.684	311.027
Regulering af investeringsejendomme	0	642.170
Regulering af skat af årets resultat	707.055	652.905
Ændring i tilgodehavender	-6.380.272	-5.941.855
Ændring i leverandørgæld mv.	-12.518	241.438
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-3.084.219	-1.812.801
Renteindbetalinger og lignende	76.000	63.333
Renteudbetalinger og lignende	-170.684	-311.027
Pengestrømme fra ordinær drift	-3.178.903	-2.060.495
Betalt selskabsskat	-67.846	-1.079.062
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-3.246.749	-3.139.557
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-642.170
Salg af materielle anlægsaktiver	0	4.200.000
Modtagne afdrag	3.800.000	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	3.800.000	3.557.830
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-551.191	-548.774
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-551.191	-548.774
Ændringer i likvider	2.060	-130.501
Likvider, primo	9.701	140.202
Likvider, ultimo	11.761	9.701
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	11.761	9.701
Likvider i alt	11.761	9.701

Noter

	2021/22	2020/21
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	78.511.687	81.869.517
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	642.170
Afgang i årets løb	0	-4.000.000
Kostpris ultimo	78.511.687	78.511.687
Dagsværdireguleringer primo	-4.811.687	-3.969.517
Årets reguleringer	0	-642.170
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-200.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.811.687	-4.811.687
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.700.000	73.700.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom og 1 butiksejendom på i alt 6.476 m2 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:

Kontorejendom beliggende i Køge: 860 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 817 kr. / m2

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,13 % pr. 30.06.2022 (6,11 pr. 30.06.2021). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.676 t.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Kontorejendom beliggende i Køge: 6,35 %

Butiksejendom beliggende i Køge: 5,91 %

Ejendommene er værdiansat for de enkelte ejendomstyper til:

Kontorejendom beliggende i Køge: 11.499 kr. / m2

Butiksejendom beliggende i Køge: 10.929 kr. / m2

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

Årets værdiregulering udgør 0 t.kr. (før skat), som er ført i resultatopgørelsen.

Noter

		2021/22	2020/21
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	36.937.676	568.937	28.149.004
	36.937.676	568.937	28.149.004

4. Eventualforpligtelser

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

Det samlede beløb for perioden 1/7 - 14/12 2021 fremgår af årsrapporten for Høst 2021 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen for perioden. Det samlede beløb for perioden 15/12 2021 - 30/6 2022 fremgår af årsrapporten for Høst 2021 Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen for perioden.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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 60.500 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 15.000 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.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Høst 2021 Holding ApS.

PENNEO

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

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

Edith Damm Høst

Bestyrelsesformand

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-266807689609

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-12-20 20:22:23 UTC

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: 85ad9c46-e3fa-44e7-83d0-a61d7ab1c40e

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-12-20 20:53:36 UTC

Mit  

Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: 85ad9c46-e3fa-44e7-83d0-a61d7ab1c40e

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-12-20 20:53:36 UTC

Mit  

Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: f50625c6-6fb8-44ef-babe-46c152edbf19

IP: 94.18.xxx.xxx

2022-12-21 11:20:18 UTC

Mit  

Christian Dohn

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston CM

Serienummer: CVR:39463113-RID:77719997

IP: 31.3.xxx.xxx

2022-12-21 11:48:41 UTC

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: 85ad9c46-e3fa-44e7-83d0-a61d7ab1c40e

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-12-21 15:39:50 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: PSHGS-IDVNIK-QJCZU-U08JB-4F4PA-ST56D

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 tidsstempelt 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>