

Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Lysbjergvej 8D, Hammelev, 6500 Vojens

CVR-nr. 28 28 70 11

Årsrapport 2022/23

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2023

Dirigent:

.....
Herluf Baun Høst

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Pengestrømsopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammelev, den 18. december 2023
Direktion:

.....
Herluf Baun Høst
direktør

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 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Aabenraa, den 18. december 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen
statsaut. revisor
mne32743

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS
Adresse, postnr., by	Lysbjergvej 8D, Hammelev, 6500 Vojens
CVR-nr.	28 28 70 11
Stiftet	4. december 2003
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Edith Damm Høst, formand Peter Steen Madsen Herluf Baun Høst
Direktion	Herluf Baun Høst, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på 7.151 kr. mod et overskud på 2.506.832 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på 38.675.256 kr.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør -3.948 t.kr. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indebærer skøn over afkastkrav og driftsafkast. Der henvises til note 7 for omtale af centrale forudsætninger og følsomheder ved opgørelse af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Bruttofortjeneste	4.443.384	3.308.571
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.948.393	0
	Resultat før finansielle poster	494.991	3.308.571
3	Finansielle indtægter	422.200	289.300
4	Finansielle omkostninger	-908.023	-383.984
	Resultat før skat	9.168	3.213.887
5	Skat af årets resultat	-2.017	-707.055
	Årets resultat	7.151	2.506.832
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	7.151	2.506.832
		7.151	2.506.832

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	72.369.000	73.700.000
		<u>72.369.000</u>	<u>73.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>72.369.000</u>	<u>73.700.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.347	93.568
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.265.953	11.354.113
	Andre tilgodehavender	31.314	38.549
	Periodeafgrænsningsposter	40.571	38.285
		<u>12.349.185</u>	<u>11.524.515</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.946</u>	<u>11.761</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.354.131</u>	<u>11.536.276</u>
	AKTIVER I ALT	<u>84.723.131</u>	<u>85.236.276</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Balance

Note	kr.	2022/23	2021/22
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	6.500.000	6.500.000
	Overført resultat	32.175.256	32.168.105
	Egenkapital i alt	<u>38.675.256</u>	<u>38.668.105</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	299.889	6.812.815
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>299.889</u>	<u>6.812.815</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	36.484.187	36.937.676
	Anden gæld	5.825.551	0
		<u>42.309.738</u>	<u>36.937.676</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	503.731	568.937
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	232.582	399.486
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28.269
	Skyldig sambeskatningsbidrag	689.392	83.711
	Deposita	1.498.604	1.510.714
	Anden gæld	455.038	226.563
	Periodeafgrænsningsposter	58.901	0
		<u>3.438.248</u>	<u>2.817.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>45.747.986</u>	<u>39.755.356</u>
	PASSIVER I ALT	<u>84.723.131</u>	<u>85.236.276</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	6.500.000	32.168.105	38.668.105
Overført via resultatdisponering	0	7.151	7.151
Egenkapital 30. juni 2023	<u>6.500.000</u>	<u>32.175.256</u>	<u>38.675.256</u>

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Pengestrømsopgørelse

Note	kr.	2022/23	2021/22
	Årets resultat	7.151	2.506.832
12	Reguleringer	3.950.410	707.055
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	3.957.561	3.213.887
13	Ændring i driftskapital	195.532	227.664
	Pengestrømme fra primær drift	4.153.093	3.441.551
	Betalt selskabsskat	-83.711	-67.846
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	4.069.382	3.373.705
	Køb af materielle anlægsaktiver	-2.617.393	0
	Forskydning i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-911.840	-6.648.723
	Modtagne afdrag på udlån	0	3.800.000
	Pengestrømme til investeringsaktivitet	-3.529.233	-2.848.723
	Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-518.695	-551.191
	Afdrag på gæld til tilknyttede virksomheder	-28.269	28.269
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-546.964	-522.922
	Årets pengestrøm	-6.815	2.060
	Likvider 1. juli	11.761	9.701
14	Likvider 30. juni	4.946	11.761

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter, som består af huslejeindtægter fra investeringsejendomme, indregnes i nettoomsætning såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den enkelte ejendoms driftsafkast og et for ejendommen relevant afkastkrav (afkastmetoden).

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022/23	2021/22
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	422.200	213.300
Andre finansielle indtægter	0	76.000
	<u>422.200</u>	<u>289.300</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.200	0
Renteomkostninger i øvrigt	903.823	383.984
	<u>908.023</u>	<u>383.984</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	689.392	83.711
Årets regulering af udskudt skat	-687.375	623.344
	<u>2.017</u>	<u>707.055</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	78.511.687
Tilgange	2.617.393
Kostpris 30. juni 2023	<u>81.129.080</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	-4.811.687
Årets værdireguleringer	-3.948.393
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>-8.760.080</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>72.369.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Værdireguleringen på -3.948 t.kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investeringsejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023, på 72.369 t.kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Der henvises i øvrigt til note 7.

7 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model (niveau 3 i dagsværdihierakiet).

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom og 1 butiksejendom med et samlet areal på 5.933 m² beliggende i Køge. Alle lejemål er udlejet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det fastsatte afkastkrav, der i gennemsnit er opgjort til 6,37 % pr. 30. juni 2023, mod 6,00 % pr. 30. juni 2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % ville reducere dagsværdien med 5.264 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5 % ville forøge dagsværdien med 6.161 t.kr.

Det er forudsat, at det normaliserede driftsresultat er uændret i følsomhedsberegningerne.

Afkastprocenten fastsættes på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den enkelte ejendomstype og -beliggenhed. Afkastprocenten er endvidere understøttet af Colliers Markedsplus for 2. kvartal 2023 for retalejeendomme beliggende i regionen (5,5 % - 7,50 %) og for kontorejendomme beliggende i regionen (5,5 % - 7,75 %).

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn udover de aktuelle markedsforhold og er således forbundet med usikkerhed.

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2023	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	36.987.918	503.731	36.484.187	27.234.479
Anden gæld	5.825.551	0	5.825.551	0
	<u>42.813.469</u>	<u>503.731</u>	<u>42.309.738</u>	<u>27.234.479</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Høst 2021 Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Sikkerhedsstillelser

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., 34.484 t.kr., er deponeret realkreditpantebrev nom. 36.076 t.kr. samt pantebrev på nom., 14.500 t.kr. med pant i ejendommen Galoche Allé 10, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 58.074 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., 2.504 t.kr., er deponeret realkreditpantebrev på nom. 9.000 t.kr. i ejendommen Støberivej 1A, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.295 t.kr.

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Noter

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Høst 2021 Holding ApS	Haderslev	www.cvr.dk

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
12 Reguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.948.393	0
Skat af årets resultat	689.392	83.711
Udskudt skat	-687.375	623.344
	<u>3.950.410</u>	<u>707.055</u>
13 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	87.170	-5.100
Ændring i leverandørgæld m.v.	108.362	232.764
	<u>195.532</u>	<u>227.664</u>
14 Likvider, ultimo		
Likvide beholdninger ifølge balancen	4.946	11.761
	<u>4.946</u>	<u>11.761</u>

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

Formand

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Serienummer: 6f4a0666-88fe-4dfe-874c-fe515f912fd3

IP: 87.55.xxx.xxx

2023-12-18 12:21:34 UTC



Herluf Baun Høst

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-18 14:44:02 UTC



Herluf Baun Høst

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-18 14:44:02 UTC



Herluf Baun Høst

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-12-18 14:44:02 UTC



Peter Steen Madsen

Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-20 07:25:11 UTC



Lars Gosvig Mortensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: b9153150-95bd-45cd-99fc-21156ad65201

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-12-20 08:53:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: TE4VO-TPI5H-KYBJE-7G073-7F245-42E1G

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/validator**