

## **Merit Nordic Real Estate Group A/S**

Ole Rømers Vej 11

6100 Haderslev

CVR-nr. 38006614

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**

**12. september 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	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Merit Nordic Real Estate Group A/S Ole Rømers Vej 11 6100 Haderslev	
	CVR-nr.	38006614
	Hjemsted	Haderslev
	Regnskabsår	12. september 2016 - 30. juni 2017
<b>Bestyrelse</b>	Peter Steen Madsen Edith Damm Høst Herluf Baun Høst Andreas Baun Høst	
<b>Direktion</b>	Peter Steen Madsen	
<b>Revisor</b>	Kreston CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113	

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. september 2016 - 30. juni 2017 for Merit Nordic Real Estate Group A/S.

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 12. september 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**

Peter Steen Madsen

### **Bestyrelse**

Peter Steen Madsen

Edith Damm Høst

Herluf Baun Høst

Andreas Baun Høst

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Merit Nordic Real Estate Group A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Merit Nordic Real Estate Group A/S for regnskabsåret 12. september 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 12. september 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 Revisionsinsteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed, herunder eje kapitalandele i andre selskaber samt anden dermed beslægtet virksomhed m.v.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 12. september 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. 2.638.069, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 6.648.069, og en egenkapital på kr. 6.638.069.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Merit Nordic Real Estate Group A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **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**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

## **Anvendt regnskabspraksis**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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**

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.

## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-10.000</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.645.869
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.635.869</b>
Skat af årets resultat	1	2.200
<b>Årets resultat</b>		<b>2.638.069</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.645.869
Overført resultat		-7.800
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.638.069</b>

## Merit Nordic Real Estate Group A/S

### Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.
<b>Aktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2, 3	6.645.869
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.645.869</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.645.869</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.200</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.200</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.648.069</b>

## Merit Nordic Real Estate Group A/S

### Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		4.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.645.869
Overført resultat		-7.800
<b>Egenkapital</b>		<b>6.638.069</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.648.069</b>
Eventualforpligtelser	4	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5	

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	I alt
Egenkapital 12. september 2016	4.000.000	0		4.000.000
Årets resultat	0	-7.800		-7.800
Resultat i tilknyttede virksomheder			2.645.869	2.645.869
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>4.000.000</b>	<b>-7.800</b>	<b>2.645.869</b>	<b>6.638.069</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Pengestrømsopgørelse

	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>
Årets resultat	2.638.069
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-2.645.869
Regulering af skat af årets resultat	-2.200
Ændring i leverandørgæld mv.	10.000
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>0</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>0</b>
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>0</b>

**Noter**

2016/17

**1. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-2.200
	<b>-2.200</b>

**2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kostpris primo	4.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.000.000</b>

Årets resultat	2.645.869
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.645.869</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.645.869</b>
-------------------------------------	------------------

**3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Næstved Erhvervspark ApS	Haderslev	100,00	6.645.869	2.645.869
			<b>6.645.869</b>	<b>2.645.869</b>

**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**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



# 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

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-266807689609

IP: 93.164.108.10

2017-11-30 18:51:50Z

NEM ID 

## Peter Steen Madsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 5.83.29.78

2017-12-01 13:07:50Z

NEM ID 

## Peter Steen Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-301838555192

IP: 5.83.29.78

2017-12-01 13:07:50Z

NEM ID 

## Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.57.170

2017-12-03 08:17:20Z

NEM ID 

## Andreas Albæk Høst

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-098838250044

IP: 2.109.57.170

2017-12-04 06:58:55Z

NEM ID 

## Bent Kofoed

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251647389630

IP: 87.51.5.30

2017-12-04 08:17:35Z

NEM ID 

## Herluf Baun Høst

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 93.164.108.10

2017-12-06 14:40:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 854UU-AANM6-YXEA-BC1ZB-F55SW-6MLM0

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](mailto: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>