

# Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

Lysbjergvej 8D, Hammelev, 6500 Vojens

CVR-nr. 28 28 70 11

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2024

Dirigent:

.....  
Herluf Baun Høst

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammelev, den 19. november 2024  
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 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

## 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 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 19. november 2024  
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 2023 - 30. juni 2024
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

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 2.042.852 kr. mod et overskud på 7.151 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 40.718.107 kr.

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering af investeringsejendomme udgør 188 t.kr. Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indebærer skøn over afkastkrav og driftsafkast. Der henvises til note 6 for omtale af centrale forudsætninger og følsomheder ved opgørelse af dagsværdien.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.474.552	4.443.384
	Dagsværdiregulering af investerings_ejendomme	188.000	-3.948.393
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.662.552	494.991
3	Finansielle indtægter	1.029.896	422.200
4	Finansielle omkostninger	-2.073.407	-908.023
	<b>Resultat før skat</b>	2.619.041	9.168
5	Skat af årets resultat	-576.189	-2.017
	<b>Årets resultat</b>	<u>2.042.852</u>	<u>7.151</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.042.852	7.151
		<u>2.042.852</u>	<u>7.151</u>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	72.557.000	72.369.000
		<u>72.557.000</u>	<u>72.369.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>72.557.000</u>	<u>72.369.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.249	11.347
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.416.591	12.265.953
	Andre tilgodehavender	35.294	31.314
	Periodeafgrænsningsposter	39.223	40.571
		<u>13.523.357</u>	<u>12.349.185</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>68.684</u>	<u>4.946</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.592.041</u>	<u>12.354.131</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>86.149.041</u></u>	<u><u>84.723.131</u></u>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	6.500.000	6.500.000
	Overført resultat	34.218.107	32.175.255
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>40.718.107</u>	<u>38.675.255</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.700.763	299.889
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.700.763</u>	<u>299.889</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	37.052.000	36.484.187
	Anden gæld	0	5.825.551
		<u>37.052.000</u>	<u>42.309.738</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	503.731
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.030	232.583
	Skyldig sambeskatningsbidrag	866	689.392
	Deposita	1.412.946	1.498.604
	Anden gæld	168.329	455.038
	Periodeafgrænsningsposter	0	58.901
		<u>1.678.171</u>	<u>3.438.249</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.730.171</u>	<u>45.747.987</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>86.149.041</u></u>	<u><u>84.723.131</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	6.500.000	32.175.255	38.675.255
Overført via resultatdisponering	0	2.042.852	2.042.852
Egenkapital 30. juni 2024	<u>6.500.000</u>	<u>34.218.107</u>	<u>40.718.107</u>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS for 2023/24 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.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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).

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### 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 en afkastbaseret model på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

#### 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.

#### 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 acontoskatte.

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.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023/24	2022/23
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	837.600	422.200
Andre finansielle indtægter	192.296	0
	<u>1.029.896</u>	<u>422.200</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	42.570	4.200
Andre finansielle omkostninger	2.030.837	903.823
	<u>2.073.407</u>	<u>908.023</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	866	689.392
Årets regulering af udskudt skat	575.323	-687.375
	<u>576.189</u>	<u>2.017</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	81.129.080
Kostpris 30. juni 2024	81.129.080
Værdireguleringer 1. juli 2023	-8.760.080
Årets værdireguleringer	188.000
Værdireguleringer 30. juni 2024	-8.572.080
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<u>72.557.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Værdireguleringen på 188 t.kr. er ført i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering på investeringsejendomme, og den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024, på 72.557 t.kr., er således udtryk for dagsværdien pr. statusdagen.

#### 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 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme består af 1 kontorejendom med erhvervslejligheder, hvorfra der drives kontor, lager og showroom/butik samt 1 butiksejendom med et samlet areal på 5.933 m<sup>2</sup> beliggende i Køge. Kontorejendommen er 87 % udlejet, mens butiksejendommen er fuldt udlejet.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det fastsatte afkastkrav, der i gennemsnit er opgjort til 6,57 % pr. 30. juni 2024, mod 6,37 % pr. 30. juni 2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % ville reducere dagsværdien med 5.131 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5 % ville forøge dagsværdien med 5.976 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 2024 for retalejendomme beliggende i regionen (5,75 % - 7,50 %) og for kontorejendomme beliggende i regionen (5,75 % - 8,00 %).

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

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 30/6 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.052.000	0	37.052.000	35.242.910
	<u>37.052.000</u>	<u>0</u>	<u>37.052.000</u>	<u>35.242.910</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med den ultimative modervirksomhed 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.

#### 9 Pantsætninger og 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., 30.480 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 58.227 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., 6.572 t.kr., er deponeret realkreditpantebrev på nom. 9.000 t.kr. i ejendommen Støberivej 1A, Køge. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 14.330 t.kr.

# 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.”

## Herluf Baun Høst

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-19 08:53:15 UTC



## Herluf Baun Høst

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-19 08:53:15 UTC



## Herluf Baun Høst

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-11-19 12:12:08 UTC



## Peter Steen Madsen

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-19 12:26:46 UTC



## Edith Damm Høst

### Bestyrelse

På vegne af: Ejendomsselskabet Nytorv 10 ApS

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

IP: 87.55.xxx.xxx

2024-11-20 18:38:52 UTC



## Lars Gosvig Mortensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 2d85e4bf-39de-48be-9d8c-7337c3225dfb

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-11-22 07:33:13 UTC



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**