Hosta Ejendomme A/S

Jernbanevej 1
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 26 69 48 25

Årsrapport for år 2016

(15. regnskabsår)

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017

Lars Munktved
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger
Ledelsespåtegning 3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7
Hoved- og nøgletal 12

Årsregnskab
Resultatopgørelse 13
Balance 14
Egenkapitalopgørelse 15
Noter 16

SELSKABSOPLYSNINGER

Hosta Ejendomme A/S
CVR-nr. 26 69 48 25
Tlf. 39 45 00 45
Fax 39 45 00 46
Jernbanevej 1 • 2800 Kgs. Lyngby
E-mail: kontor@hosta.as
Internet: www.hosta.as

Selskabet stiftet: 20. juni 2002
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk kommune

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hosta Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 30. maj 2017

Direktionen

Lars Munktved
Direktør

Bestyrelsen

Søren Højsgaard
Formand

Lars Bo Jørgensen

Lars Munktved

Til kapitalejerne i Hosta Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Hosta Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som virksomheden. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og virksomhedens 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og virksomhedens 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og virksomheden ikke længere kan fortsætte driften
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf

— opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. maj 2017
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 25 57 81 98)

Kenn W. Hansen
statsaut. revisor

Hovedaktiviteter
Selskabets aktiviteter er køb, salg, udlejning og istandsættelse af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Bruttoresultatet 2016 ender med et overskud på 6.648 tkr., hvilket er marginalt mindre end 2015 der endte på 6.786 tkr. Indregnes de finansielle omkostninger og indtægter, ender 2016 med et overskud på 2.809 tkr. mod et resultat i 2015 på 2.577 tkr. Resultatet før værdireguleringer tangerer således sidste års rekord, hvilket er yderst tilfredsstillende. En medvirkende grund til det pæne resultalt er, at tomgangen målt på lejeværdi er faldet med 16%, hvilket må siges at være yderst tilfredsstillende og dermed også at det giver koncernen en god ballast til det kommende regnskabsår.

Udviklingen i selskabets tomgang styrker vores tro på, at recessionen på udlejningsmarkedet siden finanskrisen start i 2008 er væk, og at udlejningsmarkedet for Vestegnen er vendt, selvom der skal foretages adskillige udlejninger før den totale tomgang i området når ned på niveauet før finanskrisen.

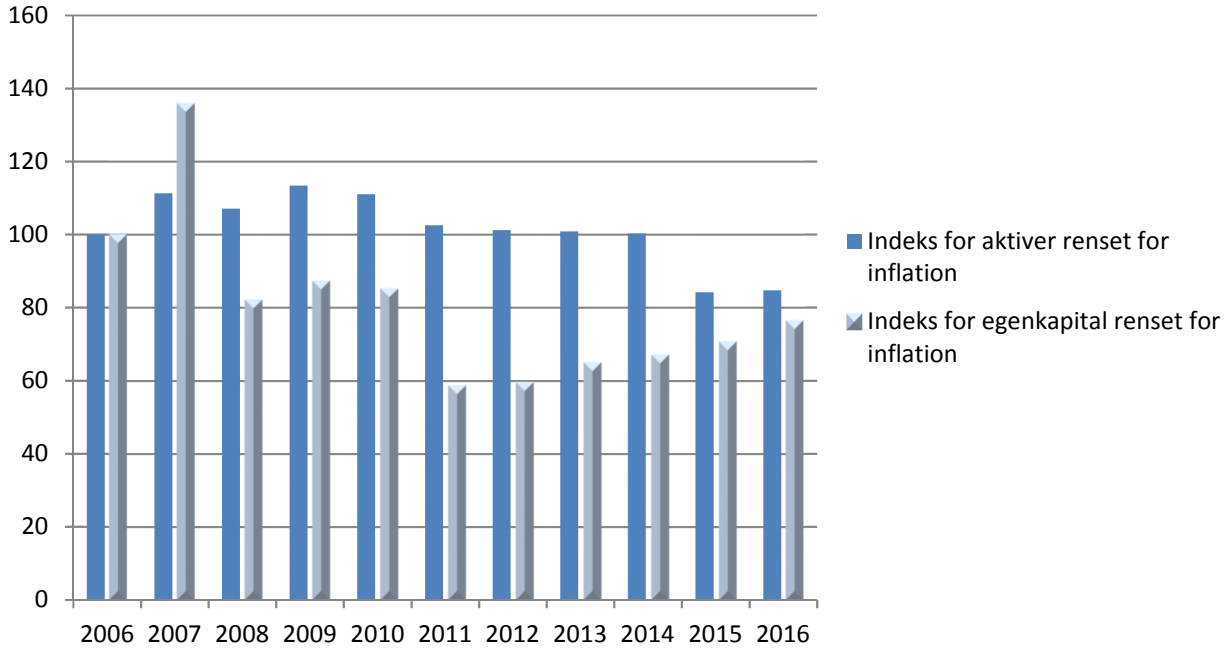
Årets resultat
Årets resultat før skat udviser et overskud på 3.939 tkr. Et tilfredsstillende resultat, selvom det er mere end en halvering i forhold til sidste års resultat på 8.622 tkr. Når resultatet er tilfredsstillende trods en halvering, skal dette ses i lyset af selskabets konservative regulering af porteføljens værdiansættelse og dernæst også fordi, vi i 2016 kun regulerede selskabets gæld med 107 tkr. mod en regulering af gælden i 2015 på 1.904 tkr.

I relation til selskabets værdiregulering, er det værd at have in mente, at den samlede transaktionsvolumen for alle danske ejendomme i 2016 var på 64 mia. kr. mod en volumen i 2015 på 48 mia. kr. Faktisk kunne 2016 niveauet sammenlignes med de store år før finanskrisen (kilde: Markedsrapport Nybolig forår 2017). Den markante stigning i efterspørgslen efter ejendomme i 2016 resulterede også i faldende afkastkrav og dermed markant stigende priser for både bolig, butik og erhverv i hovedstadsområdet. Prisstigninger som Hosta har valgt at se på som værende kortvarige, hvilket har medført, at vi har valgt ikke at udvise den samme meget positive udvikling i ejendomspriserne som Nybolig, Newsec, EDC Erhvev & Sadolin&Albæk gør i deres markedsrapporter over 2016. Når Hosta bevidst ikke følger markedets observationer og vurderinger med op hele vejen, er det fordi vi er overbeviste om, at ejendomsværdierne ultimo 2016 er kunstigt skruet op på grund af en kunstig lav rente, som har fået markedet til at spekulere i fast ejendom som et attraktiv alternativ til andre investeringer. Investorerne ønsker ikke at betale penge for at have pengene ståede i banken eller potentielt miste store værdier pga. faldende obligationskurser/aktiekurser, hvis værdi er langt højere end før finanskrisen. Vores vurdering er derfor, at den lave rente har øget risikoprofilen så meget, at ejendomsmarkedet er blevet så følsomt, at meget små ændringer i rente eller markedsforhold kan få meget stor betydning for ejendommenes værdi. I bestræbelsen på at ramme den bedste værdiansættelse af vores aktiver, har vi derfor valgt at se bort for de mest ekstreme udsving og vurderet vores aktiver konservativt.

I relation til årets resultalt, bør det også nævnes, at det flotte resultalt er baseret på at knap

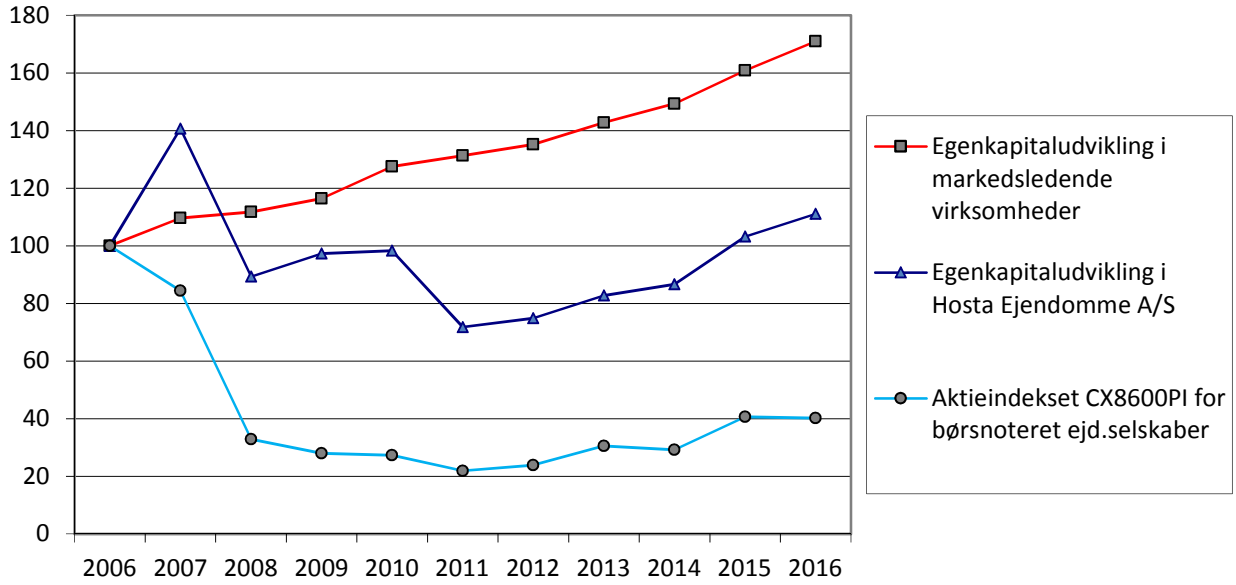
42% af selskabet udgifter går til rentebetalinger, hvoraf ca. 38% af disse lån er baseret på dyrere konverterbare lån, som har en fast højere rente gennem en lang løbetid. Selskabets renteudgifter kunne dermed reduceres betydeligt ved at omlægge selskabets langfristede fastforrentede lån til kortsigtide lån med rentetilpasning. Når selskabet har valgt ikke at gøre dette, er det for at sikre, at hvis det generelle ejendomsmarked falder i værdi grundet stigende rente, så har selskabet sikret at noget af dette tab vindes tilbage gennem faldende kursværdi af realkreditgælden. Vi mener derfor at årets resultat er tilfredsstillede specielt set i lyset af den sikkerhedsprofil Hosta tegner.

Figur 1 - Økonomisk udvikling for koncernen



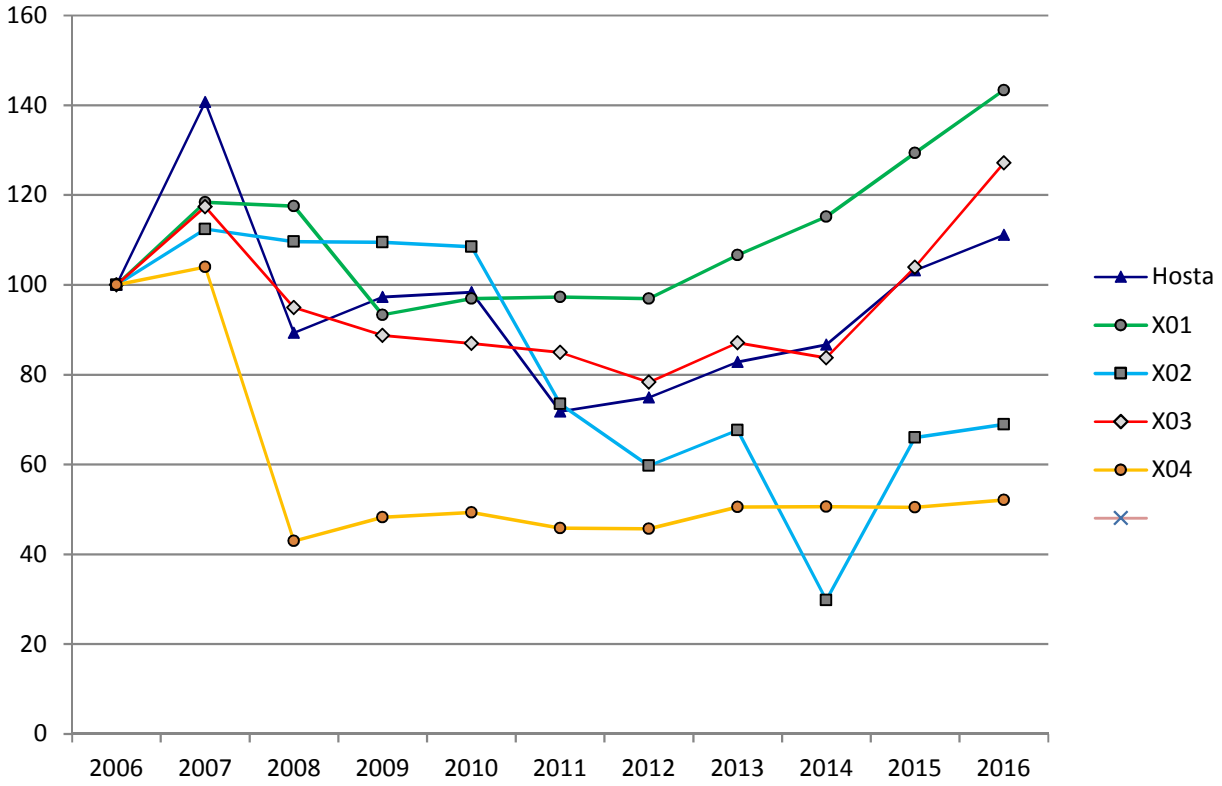
Figur 1 Indekset for egenkapitalen renset for inflation stiger med ca. 7%, hvilket er noget højere end den lange rente. Dette indikerer, at egenkapitalen trods alt bliver forrentet bedre end en alternativ investering i lange obligationer der kunne give et afkast på ca. 2,5%. Det fremgår også, at indekset for aktiver renset for inflation stort set er uændret, hvilket primært skyldes, at der ikke er foretaget værdireguleringer af betydelig omfang, samtidig med at der ikke er solgt eller købt ejendomme. Det faktum at selskabet ikke formår at vække sine aktiver, er ikke tilfredsstillende, da selskabets primære mål er at skabe vækst i ejendomsværdierne eller antallet af "mursten" opgjort i kroner.

Figur 2 - Udvikling i forhold til branchen



Figur 2 giver en indikation af, hvorledes Hosta har klaret sig i forhold til markedet som helhed repræsenteret ved aktieindekset CX8600PI for børsnoteret ejendomsselskaber, og i forhold til udviklingen blandt fire store danske ejendomsselskaber. På baggrund af figur 2 er det nærliggende at slutte, at Hosta over tid har klaret sig bedre end aktieindekset, men at de markedsledende ejendomsselskaber har klaret sig langt bedre end Hosta. Dykker vi ned i tallene bag figur 2, kan man se, at indekset for CX8600PI er faldet med -1,3%. Egenkapitalen hos de markedsledende virksomheder er steget med godt 6,3% mens Hosta får en vækst på knap 7,6%. Hosta er således på niveau med de store markedsledende selskaber, og ser vi på tallene i en 3 årige periode fra 2013 til 2016, har Hosta faktisk klaret sig bedre end de store markedsledende virksomheder med en stigning på 34% mod 20%. På baggrund af figur 2 må vi derfor konkludere, at Hosta har klaret sig tilfredsstillende i forhold til det store marked.

Figur 3 - Indekseret egenkapitaludvikling i forhold til beslægtede virksomheder



Figur 3 viser egenkapitalens udvikling for Hosta sammenlignet med fire selskaber på omtrent samme størrelse (faktor 1 – 8). Tidligere har vi sammenlignet os med fem selskaber, men grundet en fusion, er det ikke længere muligt at sammenligne med det ene af de fem selskaber. De fire tilbageværende selskaber er valgt med det formål, at få synliggjort hvordan Hosta udvikler sig i forhold til selskaber af nogenlunde samme størrelse og beskaffenhed.

Det ses på hældningerne af kurverne, at trenden for 2016 er meget identisk for alle selskaberne, bortset fra X04. Dvs., væksten i egenkapitalen har været positiv, men at væksten for X01 og X03 adskiller sig ved at være synligt mere stigende. Til dette er det værd at bemærke, at X01 og X03 er gamle ejendomsselskaber med stor solvens. Det er derfor nærliggende at få den tanke, at X01 og X03 gør det godt, da de ikke på samme måde som Hosta og X04 er begrænset af solvensen, hvilket har gjort at X01 og X03 har haft muligheder for at gøre rigtig gode køb under finanskrisen. Det fører nu til, at de ekstraordinære gode køb bliver reguleret ind på ejendomsværdierne og derved på egenkapitalen.

Kan Hosta være tilfredse med egenkapitalens udvikling i forhold til de fire øvrige selskaber? Vores svar er et forsigtigt "ja". Der er ingen tvivl om, at var Hostas solvens/gældsniveau den samme som for X01 eller X03, så havde handlefriheden været større dengang der kunne laves gode handler. Dernæst er det væsentligt at have in mente, at Hosta er et "ungt" selskab i forhold til X01 og X03. Det betyder, at der er akkumuleret mindre kapital hos Hosta end hos de ældre selskaber. Det betyder at rentebyrden i forhold til selskabets aktivitet (som er Hostas største driftsudgift) unægtelig bliver større for Hosta end for X01 og

X03. En faktor som man ikke kan gøre så meget ved. Det er prisen for at være et ”ungt” ejendomsselskab på 20 år.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes markedsværdi er fastsat på baggrund af ejendommenes individuelle afkastkrav afhængig af type, stand, beliggenhed, renteniveau, efterspørgsel m.v. Boligudlejningsejendomme er i gennemsnit vurderet til 3,4 % i startforrentning. Erhvervsejendommene er i gennemsnit vurderet til 7,5 % i startforrentning. Samlet er porteføljen i gennemsnit vurderet til 7,1 % i startforrentning.

Usikkerheden ved måling af værdien af udlejningsejendommene kan således henføres til vurderingen af startforrentningen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten 2016.

Forventninger til fremtiden.

På baggrund af den optimisme der opleves i lejemarkedet, forventer vi at selskabets tomgang reduceres yderligere. Dernæst forventer vi at rente og inflation forbliver lav, og at samfundsøkonomien som helhed vil forbliver stort set som i 2016. Vi ser ikke tegn på, at selskabets drift i 2017 bliver ret meget anderledes end 2016, dog med den undtagelse, at såfremt efterspørgslen i markedet forbliver meget stor, så vil noget af porteføljen blive realiseret.

Resultatopgørelsen	2016	2015	2014
Nettoomsætning	12.026.115	12.253.559	13.428.027
Driftsomkostninger	-5.377.701	-5.467.445	-6.389.000
Bruttoresultat	6.648.415	6.786.114	7.039.027
Nettorenter ekskl. amortiseret værdiregulering af gæld	-3.834.643	-4.007.022	-4.713.652
Finansielle omkostninger i øvrigt	-5.087	-202.273	-128.972
Resultat før værdireguleringer og skat	2.808.685	2.576.819	2.196.403
Værdiregulering og gevinst ved salg af ejendomme	1.023.836	4.140.396	134.464
Amortiseret værdiregulering af gæld	106.588	1.904.535	-548.005
Resultat før skat	3.939.109	8.621.750	1.782.862
Skat af årets resultat	-955.802	-2.371.076	-315.941
Resultat efter skat	**2.983.307**	**6.250.674**	**1.466.921**

Balancen			
Udlejningsejendomme	161.730.000	160.310.000	192.810.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.627	241.151	161.907
Omsætningsaktiver	4.050.570	3.188.772	913.234
Aktiver i alt	**165.953.197**	**163.739.923**	**193.885.141**
Egenkapital	33.709.527	30.926.220	29.175.546
Hensatte forpligtelser	10.881.597	9.890.025	7.752.451
Langfristede gældsforpligtelser	116.959.370	120.217.060	153.823.237
Kortfristede gældsforpligtelser	4.402.704	2.706.618	3.133.907
Passiver i alt	**165.953.197**	**163.739.923**	**193.885.141**

Nøgletal – ultimo			
Afkastningsgrad – kort sigt (note 1)	4,0%	4,1%	3,6%
Afkastningsgrad – lang sigt (note 2)	4,6%	7,8%	3,4%
Gældsrente – selskab (note 3)	3,3%	3,4%	3,1%
Egenkapitalens forrentning (note 4)	8,9%	20,2%	5,0%
Soliditetsgrad (note 5)	20,3%	18,9%	15,0%
Etagemeter, bolig	588	588	2.235
Antal enheder, bolig	7	7	16
Etagemeter, erhverv	17.605	17.605	18.013
Antal enheder, erhverv	67	64	68

Noter til nøgletallene:

(note 1) Resultat før værdiregulering og salg" / "Aktiver" (reduceret for ejendomme købt ultimo regnskabsåret).

(note 2) Resultat før finansielle poster" / "Aktiver" (reduceret for ejendomme købt ultimo regnskabsåret).

(note 3) "Årets renteomkostninger" /"Rentebærende gæld" (reduceret for gæld optaget ultimo regnskabsåret).

(note 4) "Resultat efter skat" / "Egenkapital i alt".

(note 5) "Egenkapitalen" /"Passiver i alt".

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2016

Noter		Koncern		Modervirksomhed	
		2016	2015	2016	2015
	Indtægter	DKK	DKK	DKK	DKK
	Huslejeindtægter, bolig	529.272	506.771	529.272	506.771
	Huslejeindtægter, erhverv	11.015.557	10.672.523	6.590.743	6.441.800
	Andre indtægter	481.286	1.074.265	194.217	838.468
		12.026.115	12.253.559	7.314.232	7.787.039
	Driftsomkostninger				
	Vedligeholdelse af ejendomme	-865.415	-1.051.798	-156.843	-625.738
2	Øvrige driftsomkostninger	-4.443.762	-4.358.492	-1.696.343	-1.815.740
3	Afskrivninger	-68.524	-57.155	0	0
		-5.377.701	-5.467.445	-1.853.186	-2.441.478
	Resultat før værdiregulering og salg	6.648.415	6.786.114	5.461.046	5.345.561
	Værdiregulering og salg				
	Tab ved salg af ejendomme	0	-500.000	0	-500.000
4	Værdiregulering af udlejningsejendomme	1.023.836	4.640.396	2.126.564	2.645.358
	Værdiregulering af prioritetsgæld	0	1.904.535	0	1.360.743
		1.023.836	6.044.931	2.126.564	3.506.101
	Resultat før finansielle poster	7.672.251	12.831.045	7.587.610	8.851.662
	Finansielle poster				
	Resultat i dattervirksomhed	0	0	-943.932	1.694.054
	Renteindtægter	28.531	38.684	28.531	38.684
	Renteomkostninger	-3.863.081	-4.041.668	-2.553.477	-2.642.930
	Renteomkostning til tilknyttet virksomhed	-92	-4.038	-92	-26.597
	Amortiseret værdireg. af prioritetsgæld	106.588	0	105.752	0
	Øvrige finansielle omkostninger	-5.087	-202.273	-5.087	-157.349
		-3.733.142	-4.209.295	-3.368.306	-1.094.138
	Resultat før skat	3.939.109	8.621.750	4.219.304	7.757.524
5	Skat af årets resultat	-955.802	-2.371.076	-1.235.997	-1.506.850
	ÅRETS RESULTAT	2.983.307	6.250.674	2.983.307	6.250.674
	Forslag til resultatdisponering				
	Overført resultat			3.527.238	4.356.620
	Foreslået udbytte			400.000	200.000
	Overført til reserve for nettoopskrivn. efter indre værdis metode			-943.932	1.694.054
				2.983.307	6.250.674

Noter	AKTIVER	Koncern 2016 DKK	Koncern 2015 DKK	Modervirksomhed 2016 DKK	Modervirksomhed 2015 DKK
	Materielle anlægsaktiver				
4	Udlejningsejendomme	161.730.000	160.310.000	102.730.000	100.310.000
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	172.627	241.151	0	0
		161.902.627	160.551.151	102.730.000	100.310.000
	Finansielle anlægsaktiver				
6	Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	3.259.988	4.203.919
		0	0	3.259.988	4.203.919
	Anlægsaktiver i alt	161.902.627	160.551.151	105.989.988	104.513.919
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender hos lejere	99.954	171.775	69.425	145.852
	Likvide beholdninger	3.950.616	3.016.997	3.337.107	1.768.397
		4.050.570	3.188.772	3.406.532	1.914.249
	AKTIVER I ALT	165.953.197	163.739.923	109.396.519	106.428.168

	PASSIVER	Koncern 2016 DKK	Koncern 2015 DKK	Modervirksomhed 2016 DKK	Modervirksomhed 2015 DKK
	Egenkapital				
	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopsk. (indre værdis metode)	0	0	1.259.988	2.203.919
	Overført resultat	32.309.527	29.726.220	31.049.539	27.522.301
	Foreslået udbytte	400.000	200.000	400.000	200.000
		33.709.527	30.926.220	33.709.527	30.926.220
	Hensatte forpligtelser				
	Øvrige hensættelser	35.770	0	35.770	0
	Udskudt skat	10.845.827	9.890.025	8.198.528	7.266.208
		10.881.597	9.890.025	8.234.298	7.266.208
7	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Gæld til realkreditinstitutter	111.213.386	114.893.397	61.727.111	62.768.714
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
	Deposita	5.643.753	5.221.600	3.164.453	3.059.278
	Forudbetalt leje	102.231	102.063	102.231	102.063
		116.959.370	120.217.060	64.993.796	65.930.055
	Kortfristede gældsforpligtelser				
7	Kortfristet del af langfrist. gældsforpl.	3.646.084	1.942.120	1.008.511	915.514
	Leverandører af varer og tjensteydelser	149.477	109.418	44.444	54.380
	Gæld til dattervirksomhed	0	0	1.120.482	862.153
	Anden gæld	607.142	655.080	285.461	473.638
		4.402.704	2.706.618	2.458.898	2.305.685
	Gældsforpligtelser i alt	121.362.074	122.923.678	67.452.694	68.235.740
	PASSIVER I ALT	165.953.197	163.739.923	109.396.519	106.428.168

EGENKAPITAL	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Aktiekapital				
Saldo 1. januar	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Saldo 31. december	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi				
Saldo 1. januar			2.203.919	509.865
Overført, jf. resultatdisponeringen			-943.932	1.694.054
Overført til overført resultat			0	0
Saldo 31. december			1.259.988	2.203.919
Overført resultat				
Saldo 1. januar	29.726.220	23.675.546	27.522.301	23.165.681
Overført jf. resultatdisponering	2.583.307	6.050.674	3.527.238	4.356.620
Saldo 31. december	32.309.527	29.726.220	31.049.539	27.522.301
Foreslået udbytte				
Saldo 1. januar	200.000	4.500.000	200.000	4.500.000
Udbetalt udbytte	-200.000	-4.500.000	-200.000	-4.500.000
Overført jf. resultatdisponering	400.000	200.000	400.000	200.000
Saldo 31. december	400.000	200.000	400.000	200.000
Egenkapital i alt				
Saldo 1. januar	30.926.220	29.175.546	30.926.220	29.175.546
Årets resultat	2.983.307	6.250.674	2.983.307	6.250.674
Udbetalt udbytte	-200.000	-4.500.000	-200.000	-4.500.000
Saldo 31. december	33.709.527	30.926.220	33.709.527	30.926.220

1 – Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Ejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Finansielle gældsforpligtelser er nu indregnet til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi. Selskabet har i forbindelse med ændringen anvendt lempelsesbestemmelsen i forbindelse med overgang til den nye årsregnskabslov, hvorefter dagsværdien ved indgangen til regnskabsåret er anvendt som ny kostpris i forbindelse med praksisændringen. Der er endvidere ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for tidligere år i forbindelse med ændringen.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

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.

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.

Koncernregnskabet
Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Hosta Ejendomme A/S samt den 100% ejede dattervirksomhed, Hosta Erhvervsejendomme ApS.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet.

Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Resultatopgørelsen

Indtægter
Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Evt. tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Driftsomkostninger
Omkostninger til vedligeholdelse af udlejningsejendommene er omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse indregnes ikke som omkostninger, men modregnes i hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

Øvrige driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsafgifter, vicevært og administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder
I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Kursgevinster eller kurstab ved lånekonvertering samt tillægslån omkostningsføres. Kursgevinster eller kurstab ved låneoptagelse i forbindelse med ejendomskøb omkostningsføres på anskaffelsestidspunktet.

Omkostninger til lånekonverteringer samt tillægslån omkostningsføres.

Skat af årets resultat
Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til

årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Udlejningsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Værdiregulering i forhold til ejendommenes anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på udlejningsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er fastsat til 3-10 år.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost. Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder
Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Hosta Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Moderselskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedens selskabsskat over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedens betaling af sambeskatningsbidrag.

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 for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder" eller "Gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016	2015	2016	2015
	DKK	DKK	DKK	DKK
2 - Øvrige driftsomkostninger				
Ejendomsskatter m.v.	1.417.829	1.431.690	842.627	855.930
Ejendomsdrift	589.875	564.221	334.089	362.860
Løn og gager	203.534	211.834	203.534	211.834
Andre omkostninger til social sikring	5.153	30.121	5.153	30.121
Administration, arbejdsmateriel m.v.	1.984.817	1.844.362	257.832	257.652
Diverse	242.554	276.264	53.109	97.343
	4.443.762	4.358.492	1.696.343	1.815.740
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1	1	1
3 - Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar	940.857	828.740	196.170	196.170
Årets tilgang	0	136.399	0	0
Årets afgang	-93.986	-24.282	-44.805	0
Kostpris 31. december	846.871	940.857	151.365	196.170
Afskrivninger 1. januar	699.706	666.833	196.170	196.170
Årets afskrivninger	68.524	55.535	0	0
Årets afgang	-93.986	-22.662	-44.805	0
Afskrivninger 31. december	674.244	699.706	151.365	196.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december	172.627	241.151	0	0
4 - Udlejningsejendomme				
Kostpris 1. januar	135.375.719	164.657.749	77.230.703	106.517.695
Årets tilgang	396.164	859.604	293.436	854.642
Årets afgang	0	-30.141.634	0	-30.141.634
Kostpris 31. december	135.771.883	135.375.719	77.524.139	77.230.703
Værdireguleringer 1. januar	24.934.281	28.152.251	23.079.297	28.292.305
Årets værdireguleringer	1.023.836	4.640.396	2.126.564	2.645.358
Årets afgang	0	-7.858.366	0	-7.858.366
Værdireguleringer 31. december	25.958.117	24.934.281	25.205.861	23.079.297
Regnskabsmæssig værdi 31. december	161.730.000	160.310.000	102.730.000	100.310.000
5 - Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	0	0	-303.677	-316.866
Årets regulering af udskudt skat	-955.802	-2.371.076	-932.320	-1.189.984
	-955.802	-2.371.076	-1.235.997	-1.506.850

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 DKK	2015 DKK	2016 DKK	2015 DKK
6 - Kapitalandele i dattervirksomhed				
Kostpris 1. januar			2.000.000	2.000.000
Årets tilgang			0	0
Årets afgang			0	0
Kostpris 31. december			2.000.000	2.000.000
Værdireguleringer 1. januar			2.203.919	509.865
Årets resultat			-943.932	1.694.054
Værdireguleringer 31. december			1.259.988	2.203.919
Regnskabsmæssig værdi 31. december			3.259.988	4.203.919

Kapitalandel vedr. Hosta Erhvervsejendomme ApS, Kgs. Lyngby, ejerandel 100%

	2016 DKK	2016 DKK	2016 DKK	2015 DKK
7 - Langfristede gældsforpligtelser				
Modervirksomhed	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	985.201	61.727.111	62.712.312	63.660.478
Kreditinstitutter i øvrigt	23.310	0	23.310	23.750
Deposita	0	3.164.453	3.164.453	3.059.278
Forudbetalt leje	0	102.231	102.231	102.063
	1.008.511	64.993.796	66.002.307	66.845.569
Heraf forfalder efter 5 år			51.600.618	54.919.649
Koncern	Kortfristet del	Langfristet del	Gæld i alt	Gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.622.774	111.213.386	114.836.160	116.811.767
Kreditinstitutter i øvrigt	23.310	0	23.310	23.750
Deposita		5.643.753	5.643.753	5.221.600
Forudbetalt leje		102.231	102.231	102.063
	3.646.084	116.959.370	120.605.455	122.159.180
Heraf forfalder efter 5 år			87.933.947	83.567.688

8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter, 114.836 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 161.730 t.kr.

Koncernen har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.800 t.kr., der giver pant i udlejningsejendomme. Ejerpantebrevene er ikke deponeret til sikkerhed på statustidspunktet.

Modervirksomhed har kautioneret overfor dattervirksomheds gæld til realkreditinstitutter.

9 - Eventualforpligtelser

Modervirksomheden er sambeskattet med dattervirksomheden Hosta Erhvervsejendomme ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen.

10- Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:
Hosta Consult ApS
Hosta Ejendomsinvest ApS