

# Hosta Ejendomsinvest ApS

Carolinevej 21  
2900 Hellerup  
Denmark

CVR-nr. 29 14 98 36

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

31. maj 2017



dirigent

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

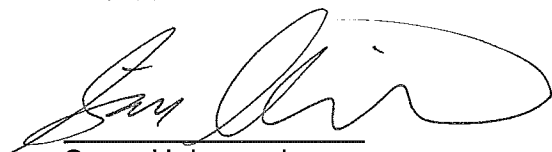
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 31. maj 2017

Direktion:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Søren Højsgaard', written over a horizontal line.

Søren Højsgaard



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hosta Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 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 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 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 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

— 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.

København, den 31. maj 2017

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Kenn W. Hansen  
statsaut. revisor

**Hosta Ejendomsinvest ApS**  
Årsrapport 2016  
CVR-nr. 29 14 98 36

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedsoplysninger**

Hosta Ejendomsinvest ApS  
Carolinevej 21  
2900 Hellerup  
Denmark

CVR-nr: 29 14 98 36  
Stiftet: 17. oktober 2005  
Hjemstedskommune: Gentofte  
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

#### **Direktion**

Søren Højsgaard

#### **Revision**

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

#### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, udlejnings-, bygge-, investerings- samt konsulent og ejendomsservicevirksomhed.

#### *Udvikling i året*

Årets resultat andrager et overskud på 1.479 tkr. (2015: 3.052 tkr.)

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
Nettoomsætning		736.240	658.755
Andre driftsindtægter		13.366	28.446
Andre eksterne omkostninger		<u>-190.872</u>	<u>-257.773</u>
<b>Bruttoresultat</b>		558.734	429.428
Personaleomkostninger	2	-511.503	-477.683
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-31.467</u>	<u>-31.467</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		15.764	-79.722
Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	3	1.491.654	3.125.337
Finansielle indtægter	4	213	75.715
Finansielle omkostninger	5	<u>-28.838</u>	<u>-69.112</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.478.793	3.052.218
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>1.478.793</u>	<u>3.052.218</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.391.654	875.337
Overført resultat		<u>-16.261</u>	<u>2.075.681</u>
		<u>1.478.793</u>	<u>3.052.218</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6		
Grunde		954.699	929.405
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>220.269</u>	<u>251.736</u>
		<u>1.174.968</u>	<u>1.181.141</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associeret virksomhed	7	16.854.766	15.463.111
Andre investeringsaktiver		<u>16.598</u>	<u>0</u>
		<u>16.871.364</u>	<u>15.463.111</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.046.332</u>	<u>16.644.252</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>37.000</u>	<u>37.000</u>
		<u>37.000</u>	<u>37.000</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.080.502</u>	<u>2.136.125</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.117.502</u>	<u>2.173.125</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>20.163.834</u>	<u>18.817.377</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	8		
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.273.492	8.881.838
Foreslået udbytte for regnskabsåret		103.400	101.200
Overført resultat		8.610.868	8.627.129
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>19.112.760</u>	<u>17.735.167</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9		
Gæld til realkreditinstitutter		805.983	827.347
		<u>805.983</u>	<u>827.347</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	9		
Gæld til realkreditinstitutter		24.043	23.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.189	121.056
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		123.859	110.239
		<u>245.091</u>	<u>254.863</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.051.074</u>	<u>1.082.210</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>20.163.834</u>	<u>18.817.377</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	125.000	8.881.838	8.627.129	101.200	17.735.167
Foreslået udbytte	0	0	0	103.400	103.400
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.391.654</u>	<u>-16.261</u>	<u>0</u>	<u>1.375.393</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u>125.000</u>	<u>10.273.492</u>	<u>8.610.868</u>	<u>103.400</u>	<u>19.112.760</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associeret virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat 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.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Der afskrives ikke på grunde.

#### Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associeret virksomhed bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Egenkapital

#### *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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den 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 inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

nettorealisationseværdi.

Udskudt skal måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som ak-tuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### 2 Personaleomkostninger

	2016	2015
Lønninger	506.438	471.959
Andre omkostninger til social sikring	5.065	5.724
	<u>511.503</u>	<u>477.683</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

#### 3 Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed

Andel af overskud i associeret virksomhed	1.491.654	3.125.337
	<u>1.491.654</u>	<u>3.125.337</u>

#### 4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	213	75.715
	<u>213</u>	<u>75.715</u>

#### 5 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	28.838	69.112
	<u>28.838</u>	<u>69.112</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde	Andre anlæg, driftsmateri el og inventar
Kostpris 1. januar 2016	929.405	502.561
Tilgang i årets løb	25.294	0
Kostpris 31. december 2016	954.699	502.561
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	-250.825
Årets afskrivninger	0	-31.467
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	0	-282.292
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>954.699</b>	<b>220.269</b>

#### 7 Kapitalandele i associeret virksomheder

	2016	2015
Kostpris 1. januar	6.581.274	6.581.274
Kostpris 31. december	6.581.274	6.581.274
Værdireguleringer 1. januar	8.881.838	8.006.500
Årets resultat	1.491.654	3.125.337
Udloddet udbytte	-100.000	-2.250.000
Værdireguleringer 31. december 2016	10.273.492	8.881.837
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>16.854.766</b>	<b>15.463.111</b>

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Hosta Ejendomme A/S	Kgs. Lyngby	50%

#### 8 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele à nominelt 1.000 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>805.983</u>	<u>827.347</u>
	<u>805.983</u>	<u>827.347</u>
<b>Langfristet del</b>		
Inden for et år	<u>24.043</u>	<u>23.568</u>
	<u>830.026</u>	<u>850.915</u>

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 955 tkr.