

Hosta Ejendomsinvest ApS

Carolinevej 21
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 14 98 36

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. maj 2019

Søren Højsgaard
dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Hosta Ejendomsinvest ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 29 14 98 36

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. maj 2019
Direktion:

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

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 regnskabsbrugere 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.

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 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.
- 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 27. maj 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Kenn W. Hansen
statsaut. revisor
mne30154

Hosta Ejendomsinvest ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 29 14 98 36

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Hosta Ejendomsinvest ApS
Carolinevej 21
2900 Hellerup

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

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud på 2.624 tkr. (2017: 5.052 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	2018	2017
Nettoomsætning		817.074	889.136
Andre driftsindtægter		200.391	52.726
Andre eksterne omkostninger		<u>-222.000</u>	<u>-151.775</u>
Bruttofortjeneste		795.465	790.087
Personaleomkostninger	2	-530.256	-495.774
Af- og nedskrivninger		<u>-111.455</u>	<u>-44.798</u>
Resultat af primær drift		153.754	249.515
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	2.701.693	4.847.362
Finansielle indtægter	4	2.100	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-233.861</u>	<u>-45.229</u>
Resultat før skat		2.623.686	5.051.648
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.623.686</u>	<u>5.051.648</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.701.693	4.647.362
Foreslået udbytte for regnskabsåret		108.000	105.800
Overført resultat		<u>-186.007</u>	<u>298.486</u>
		<u>2.623.686</u>	<u>5.051.648</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	7		
Investeringsejendomme		9.074.847	2.302.322
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>383.967</u>	<u>495.422</u>
		<u>9.458.814</u>	<u>2.797.744</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	23.203.821	21.502.128
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>100.080</u>	<u>97.980</u>
		<u>23.303.901</u>	<u>21.600.108</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>32.762.715</u>	<u>24.397.852</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		0	37.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.069</u>	<u>2.382</u>
		<u>2.069</u>	<u>39.382</u>
Likvide beholdninger		<u>2.079.227</u>	<u>4.776.995</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.081.296</u>	<u>4.816.377</u>
AKTIVER I ALT		<u>34.844.011</u>	<u>29.214.229</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital	9	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		16.622.547	14.920.854
Overført resultat		9.723.347	8.909.354
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
Egenkapital i alt		<u>26.578.894</u>	<u>24.061.008</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	10	4.632.593	1.541.568
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.373.840	3.292.500
Deposita		<u>62.783</u>	<u>0</u>
		<u>8.069.216</u>	<u>4.834.068</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	182.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.100	7.100
Anden gæld		<u>188.801</u>	<u>129.876</u>
		<u>195.901</u>	<u>319.153</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.265.117</u>	<u>5.153.221</u>
PASSIVER I ALT		<u>34.844.011</u>	<u>29.214.229</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	14.920.854	8.909.354	105.800	24.061.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Overført via resultatdisponering	0	2.701.693	-186.007	108.000	2.623.686
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.000.000	1.000.000	0	0
Egenkapital 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>16.622.547</u>	<u>9.723.347</u>	<u>108.000</u>	<u>26.578.894</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

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 salgsmomkostninger 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 3-15 år.

Der afskrives ikke på grunde.

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.

Kapitalandele i associeret virksomhed

Kapitalandele i associeret virksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associeret virksomhed bindes som reserve for nettoposkrivning 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)

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og værdipapirer med en restløbetid på købstidspunktet på under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	527.068	492.581
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.188</u>	<u>3.193</u>
	<u>530.256</u>	<u>495.774</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af overskud i associeret virksomhed	<u>2.701.693</u>	<u>4.847.362</u>
	<u>2.701.693</u>	<u>4.847.362</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>2.100</u>	<u>0</u>
	<u>2.100</u>	<u>0</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	140.853	3.223
Andre finansielle omkostninger	<u>93.008</u>	<u>42.006</u>
	<u>233.861</u>	<u>45.229</u>
6 Skat af årets resultat		

Selskabet har pr. 31. december 2018 et udskudt skatteaktiv på 167 tkr. Skatteaktivet er ikke indregnet i årsregnskabet som følge af usikkerhed om fremtidig anvendelse.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	2.302.322	822.512	3.124.834
Tilgang i årets løb	6.772.525	0	6.772.525
Overførsler i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december 2018	9.074.847	822.512	9.897.359
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	-327.090	-327.090
Årets afskrivninger	0	-111.455	-111.455
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	-438.545	-438.545
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	9.074.847	383.967	9.458.814

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2018	2017
Kostpris 1. januar	6.581.274	6.581.274
Kostpris 31. december	6.581.274	6.581.274
Værdireguleringer 1. januar	14.920.854	10.273.492
Årets resultat	2.701.693	4.847.362
Udloddet udbytte	-1.000.000	-200.000
Værdireguleringer 31. december	16.622.547	14.920.854
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.203.821	21.502.128

9 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.

10 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018	31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter		
Inden for et år	143.211	62.447
Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år	4.108.452	1.408.075
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Inden for et år	120.000	120.000
Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år	2.773.840	2.812.500

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.075 tkr.