

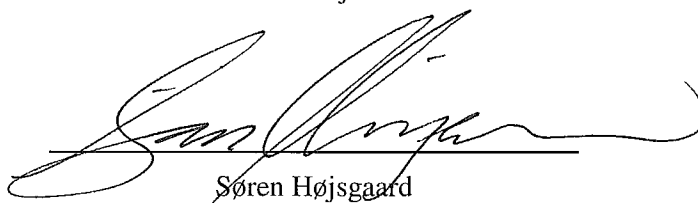
# Hosta Ejendomsinvest ApS

Carolinevej 21  
2900 Hellerup

CVR-nr. 29 14 98 36

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016

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

Søren Højsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hosta Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

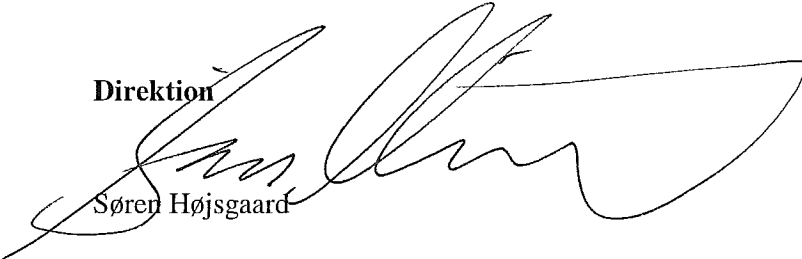
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27. maj 2016

**Direktion**

Søren Højsgaard





**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

Telefon 70707760  
www.kpmg.dk  
CVR-nr. 25578198

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapital ejeren i Hosta Ejendomsinvest ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



## Den uafhængige revisors erklæringer

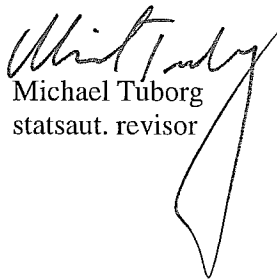
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 27. maj 2016

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Michael Tuborg  
statsaut. revisor

## Beretning

### Selskabsoplysninger

#### Selskabet

Hosta Ejendomsinvest ApS  
Carolinevej 21  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 14 98 36  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 17. oktober 2005  
Hjemsted: Gentofte

#### Direktion

Søren Højsgaard

#### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø

#### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2016 på selskabets  
adresse.

## **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 3.052 tkr. (2014: 341 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

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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 eller en portefølje af tilgodehavender 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 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skal 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>658.755</b>	<b>636.205</b>
Andre driftsindtægter		28.446	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-257.773</u>	<u>-316.668</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>429.428</b>	<b>319.537</b>
Personaleomkostninger	1	-477.683	-498.936
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-31.467	-29.178
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-79.722</b>	<b>-208.577</b>
Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed	2	3.125.337	733.461
Finansielle indtægter	3	75.715	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-69.112</u>	<u>-68.070</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.052.218</b>	<b>456.814</b>
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>-115.392</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.052.218</u></b>	<b><u>341.422</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		875.337	533.461
Overført overskud		<u>2.075.681</u>	<u>-291.839</u>
		<b><u>3.052.218</u></b>	<b><u>341.422</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde		929.405	816.785
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>251.736</u>	<u>262.597</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>1.181.141</u></b>	<b><u>1.079.382</u></b>
Kapitalandele i associeret virksomhed	7	<u>15.463.111</u>	<u>14.587.774</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>15.463.111</u></b>	<b><u>14.587.774</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.644.252</u></b>	<b><u>15.667.156</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>37.000</u>	<u>37.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>37.000</u></b>	<b><u>37.000</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.136.125</u></b>	<b><u>244.234</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.173.125</u></b>	<b><u>281.234</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>18.817.377</u></b>	<b><u>15.948.390</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.881.838	8.006.501
Overført resultat		8.627.129	6.551.448
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>17.735.167</u></b>	<b><u>14.782.749</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>827.347</u>	<u>613.495</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>827.347</u></b>	<b><u>613.495</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	23.568	12.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.056	117.511
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	300.392
Anden gæld		<u>110.239</u>	<u>121.556</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>254.863</u></b>	<b><u>552.146</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.082.210</u></b>	<b><u>1.165.641</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>18.817.377</u></b>	<b><u>15.948.390</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	kr	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	8.006.501	6.551.448	99.800	14.782.749
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	875.337	2.075.681	101.200	3.052.218
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>8.881.838</b>	<b>8.627.129</b>	<b>101.200</b>	<b>17.735.167</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	471.959	495.028
Andre omkostninger til social sikring	5.724	3.908
	<u><b>477.683</b></u>	<u><b>498.936</b></u>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed</b>		
Andel af overskud i associeret virksomhed	3.125.337	733.461
	<u><b>3.125.337</b></u>	<u><b>733.461</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	75.715	0
	<u><b>75.715</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	69.112	68.070
	<u><b>69.112</b></u>	<u><b>68.070</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	115.392
	<u><b>0</b></u>	<u><b>115.392</b></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2015	816.786	481.955
Tilgang i årets løb	112.619	55.606
Afgang i årets løb	0	-35.000
Kostpris 31. december 2015	<u>929.405</u>	<u>502.561</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	219.358
Årets afskrivninger	0	31.467
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>250.825</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>929.405</u></b>	<b><u>251.736</u></b>

#### 7 Kapitalandele i associeret virksomhed

Kostpris 1. januar 2015	<u>6.581.274</u>	<u>6.581.273</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>6.581.274</u>	<u>6.581.273</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	8.006.500	7.473.040
Årets resultat	3.125.337	733.461
Udloddet udbytte	<u>-2.250.000</u>	<u>-200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>8.881.837</u>	<u>8.006.501</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>15.463.111</u></b>	<b><u>14.587.774</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hosta Ejendomme A/S	Kgs. Lyngby	50%	30.926.220	6.250.674

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 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.

#### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>827.347</u>	<u>613.495</u>
Langfristet del	827.347	613.495
Inden for et år	<u>23.568</u>	<u>12.687</u>
	<b><u>850.915</u></b>	<b><u>626.182</u></b>

#### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 929 tkr.