

Hosta Erhvervsejendomme ApS

Jernbanevej 1
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr. 30 06 81 30

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

27. maj 2019

Lars Munkved
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
Noter	10

Hosta Erhvervsejendomme ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 30 06 81 30

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 27. maj 2019
Direktion:

Lars Munktvad

Søren Højsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hosta Erhvervsjendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Erhvervsjendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 Erhvervsejendomme ApS
Årsrapport 2018
CVR-nr. 30 06 81 30

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Hosta Erhvervsejendomme ApS
Jernbanevej 1
2800 Kgs.Lyngby

Telefon: 39 45 00 45
Telefax: 39 45 00 46
Hjemmeside: www.hosta.as

CVR-nr: 30 06 81 30
Stiftet: 23. november 2006
Hjemstedskommune: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Direktion

Lars Munkved
Søren Højsgaard

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, istandsættelse, udlejning og salg af erhvervsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer to erhvervsejendomme beliggende i Brøndby. Ejendommene er i årsregnskabet indregnet til en skønnet dagsværdi på 86.000 tkr. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode.

Årets resultat andrager et overskud på 1.543 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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		7.940.257	4.618.076
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.936.312</u>	<u>-3.427.684</u>
Bruttofortjeneste		4.003.945	1.190.392
Af- og nedskrivninger		<u>-34.394</u>	<u>-67.191</u>
Ordinært driftsresultat		3.969.551	1.123.201
Værdiregulering af investeringsejendomme		<u>-136.247</u>	<u>934.658</u>
Resultat af primær drift		3.833.304	2.057.859
Finansielle indtægter		0	16.685
Finansielle omkostninger		<u>-1.876.203</u>	<u>-1.501.609</u>
Resultat før skat		1.957.101	572.935
Skat af årets resultat	3	<u>-413.623</u>	<u>133.595</u>
Årets resultat		<u><u>1.543.478</u></u>	<u><u>706.530</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>1.543.478</u></u>	<u><u>706.530</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		86.000.000	60.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>71.042</u>	<u>105.436</u>
		<u>86.071.042</u>	<u>60.105.436</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>86.071.042</u>	<u>60.105.436</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.422.995
Andre tilgodehavender		<u>176.715</u>	<u>168.411</u>
		<u>176.715</u>	<u>2.591.406</u>
Likvide beholdninger		<u>193.437</u>	<u>901</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>370.152</u>	<u>2.592.307</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>86.441.194</u></u>	<u><u>62.697.743</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	31/12 2018	31/12 2017
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Likvidationskonto		3.509.996	1.966.517
Egenkapital i alt		5.509.996	3.966.517
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		5.422.769	4.877.189
Hensatte forpligtelser i alt		5.422.769	4.877.189
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	59.569.120	47.986.408
Deposita		4.647.787	3.003.649
		64.216.907	50.990.057
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.903.863	2.221.904
Banker, kortfristet gæld		0	282.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.225	174.790
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.706.500	0
Anden gæld		558.934	184.757
		11.291.522	2.863.980
Gældsforpligtelser i alt		75.508.429	53.854.037
PASSIVER I ALT		86.441.194	62.697.743
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Erhvervsejendomme 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

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægterne, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Nettoomsætning omfatter endvidere udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommens drift, selskabsadministration, tab på lejere, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Omkostninger til ejendommens drift omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, vicevært og administrationsudgifter mv.

Beløb medgået til vedligeholdelse af udlejningsejendomme er omkostningsført. Afholdte omkostninger til indvendig vedligeholdelse indregnes ikke som omkostninger, men modregnes i hensættelser til indvendig vedligeholdelse.

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 finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Hosta Ejendomme A/S. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Selskabets udlejningsejendom måles til dagsværdi. Målingen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgettede 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 ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på udlejningsejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Afskrivningsperioden udgør:

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

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. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte.

3 Skat af årets resultat

	2018	2017
Sambeskatningsbidrag	-131.957	-2.363.485
Årets udskudte skat	545.580	1.926.213
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	303.677
	<u>413.623</u>	<u>-133.595</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	58.313.085	695.506	59.008.591
Tilgang i årets løb	<u>26.136.246</u>	<u>0</u>	<u>26.136.246</u>
Kostpris 31. december 2018	84.449.331	695.506	85.144.837
Værdireguleringer 1. januar 2018	1.686.915	0	1.686.915
Årets værdiregulering	<u>-136.246</u>	<u>0</u>	<u>-136.246</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	1.550.669	0	1.550.669
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	-590.070	-590.070
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-34.394</u>	<u>-34.394</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	-624.464	-624.464
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>86.000.000</u>	<u>71.042</u>	<u>86.071.042</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Korfristet del	Langfristet del	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til pengeinstitutter	2.903.863	59.569.120	62.472.983	50.208.312
Deposita	<u>0</u>	<u>4.647.787</u>	<u>4.647.787</u>	<u>3.003.649</u>
	<u>2.903.863</u>	<u>64.216.907</u>	<u>67.120.770</u>	<u>53.211.961</u>

Heraf forfalder efter 5 år 47.566 tkr. (2017: 38.799 tkr.)

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med modervirksomheden. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 62.473 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 86.000 tkr.