

Hosta Erhvervsejendomme ApS

Jernbanevej 1
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 30 06 81 30

Årsrapport 2015

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



Lars Munktved
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

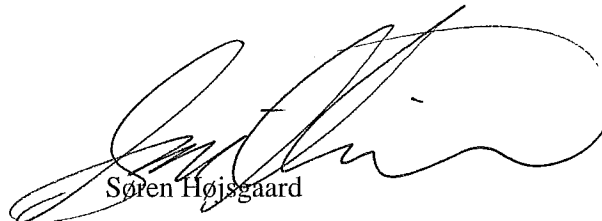
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 27. maj 2016

Direktion


Lars Munkved


Søren Højsgaard



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hosta Erhvervsjendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Erhvervsjendomme 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

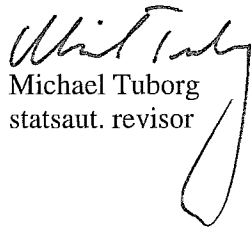
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 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
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 23. november 2006
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Lars Munktved
Søren Højsgaard

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2016 på selskabets
adresse.

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabet ejer en erhvervsjendom beliggende i Brøndby. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til en skønnet dagsværdi på 60.000 tkr. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode.

Årets resultat andrager et overskud på 1.694 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Erhvervsejendomme 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 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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

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 salgsmkostninger 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.

	Brugstid
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.

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

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse 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 nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris som sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		4.466.518	4.777.699
Bruttoresultat		4.466.518	4.777.699
Andre eksterne omkostninger		-2.968.812	-2.936.295
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		-57.154	-70.480
Værdiregulering af investeringsejendomme		543.792	-560.426
Værdiregulering af gæld vedr investeringsejendomme		1.995.038	-140.054
Resultat af primær drift		3.979.382	1.070.444
Finansielle indtægter	1	22.698	129.330
Finansielle omkostninger	2	-1.443.800	-1.523.561
Resultat før skat		2.558.280	-323.787
Skat af årets resultat	3	-864.226	120.815
Årets resultat		1.694.054	-202.972
Overført overskud		1.694.054	-202.972
		1.694.054	-202.972

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2015 kr./DKK	2014 kr./DKK
Aktiver			
Investerings·ejendomme		60.000.000	58.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>241.152</u>	<u>161.907</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>60.241.152</u>	<u>58.161.907</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.241.152</u>	<u>58.161.907</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		862.153	2.824.831
Andre tilgodehavender		<u>25.923</u>	<u>181.112</u>
Tilgodehavender		<u>888.076</u>	<u>3.005.943</u>
Likvide beholdninger		<u>1.248.600</u>	<u>53.512</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.136.676</u>	<u>3.059.455</u>
Aktiver i alt		<u><u>62.377.828</u></u>	<u><u>61.221.362</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2015 kr./DKK	2014 kr./DKK
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		2.203.919	509.865
Egenkapital	5	4.203.919	2.509.865
Hensættelse til udskudt skat		2.623.817	1.442.725
Hensatte forpligtelser i alt		2.623.817	1.442.725
Gæld til realkreditinstitutter		52.124.684	53.869.999
Deposita		2.162.322	2.372.236
Langfristede gældsforpligtelser	6	54.287.006	56.242.235
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.026.605	718.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.038	58.687
Anden gæld		181.443	249.356
Kortfristede gældsforpligtelser		1.263.086	1.026.537
Gældsforpligtelser i alt		55.550.092	57.268.772
Passiver i alt		62.377.828	61.221.362
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr./DKK	kr./DKK	kr./DKK
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	509.865	2.509.865
Årets resultat	0	1.694.054	1.694.054
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	2.203.919	4.203.919

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr./DKK	kr./DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.559	129.330
Valutakursreguleringer	<u>139</u>	<u>0</u>
	<u>22.698</u>	<u>129.330</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.443.800</u>	<u>1.523.561</u>
	<u>1.443.800</u>	<u>1.523.561</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	316.866	-293.617
Årets udskudte skat	<u>547.360</u>	<u>172.802</u>
	<u>864.226</u>	<u>-120.815</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr./DKK	kr./DKK
Kostpris 1. januar 2015	58.140.054	632.570
Tilgang i årets løb	4.962	136.399
Afgang i årets løb	0	-24.282
Kostpris 31. december 2015	<u>58.145.016</u>	<u>744.687</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-140.054	0
Årets værdiregulering	1.995.038	0
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.854.984</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	470.662
Årets afskrivninger	0	55.535
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-22.662
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>503.535</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>60.000.000</u>	<u>241.152</u>

Forrentningen på investeringsejendommen er vurderet til 5,7 %, med en aktuelt tomgangsprocent på 30 %.

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 2.000 anparter à nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	2015	2014
	kr./DKK	kr./DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	52.124.684	53.869.999
Langfristet del	52.124.684	53.869.999
Inden for et år	1.026.605	718.494
	<u>53.151.289</u>	<u>54.588.493</u>
Deposita		
Efter 5 år	2.162.322	2.372.236
Langfristet del	2.162.322	2.372.236
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>2.162.322</u>	<u>2.372.236</u>

7 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 53.151 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 60.000 t.kr.