

Hosta Erhvervsejendomme ApS

Jernbanevej 1
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr. 30 06 81 30

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den

31. maj 2017

Lars Munkved
dirigent



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

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

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 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.

Kgs. Lyngby, den 31. maj 2017

Direktion:



Lars Munktvad



Søren Højsgaard



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hosta Erhvervsejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hosta Erhvervsejendomme 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 Erhvervsejendomme ApS
Årsrapport 2016
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 Munktvad
Søren Højsgaard

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udviklingen i året

Selskabet ejer en erhvervsejendom beliggende i Brøndby. Ejendommen er i årsregnskabet indregnet til en skønnet dagsværdi på 59.000 tkr. Værdiansættelsen er foretaget efter den afkastbaserede metode.

Årets resultat andrager et underskud på 944 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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		4.711.883	4.466.518
Andre eksterne omkostninger		<u>-3.455.991</u>	<u>-2.968.812</u>
Bruttoresultat		1.255.892	1.497.706
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		-68.524	-57.154
Værdiregulering af investeringsejendomme		-1.102.727	1.995.038
Værdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>543.792</u>
Resultat af primær drift		84.641	3.979.382
Finansielle indtægter	2	0	22.698
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.308.768</u>	<u>-1.443.800</u>
Resultat før skat		-1.224.127	2.558.280
Skat af årets resultat	4	<u>280.195</u>	<u>-864.226</u>
Årets resultat		<u>-943.932</u>	<u>1.694.054</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-943.932</u>	<u>1.694.054</u>
		<u>-943.932</u>	<u>1.694.054</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		59.000.000	60.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>172.627</u>	<u>241.152</u>
		<u>59.172.627</u>	<u>60.241.152</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>59.172.627</u>	<u>60.241.152</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.120.482	862.153
Andre tilgodehavender		<u>30.528</u>	<u>25.923</u>
		<u>1.151.010</u>	<u>888.076</u>
Likvide beholdninger		<u>613.510</u>	<u>1.248.600</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.764.520</u>	<u>2.136.676</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>60.937.147</u></u>	<u><u>62.377.828</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		<u>1.259.987</u>	<u>2.203.919</u>
Egenkapital i alt		<u>3.259.987</u>	<u>4.203.919</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>2.647.299</u>	<u>2.623.817</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.647.299</u>	<u>2.623.817</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	49.486.275	52.124.684
Deposita		<u>2.479.300</u>	<u>2.162.322</u>
		<u>51.965.575</u>	<u>54.287.006</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.637.573	1.026.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		105.033	55.038
Anden gæld		<u>321.680</u>	<u>181.443</u>
		<u>3.064.286</u>	<u>1.263.086</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>55.029.861</u>	<u>55.550.092</u>
PASSIVER I ALT		<u>60.937.147</u>	<u>62.377.828</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	2.203.919	4.203.919
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-943.932</u>	<u>-943.932</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>2.000.000</u>	<u>1.259.987</u>	<u>3.259.987</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hosta Erhvervsejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

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

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 abonnerer, 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 aconto-skatteordningen 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.

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 salgsomkostninger 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Udbytte

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skal måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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 rentekomkostninger.

2 Finansielle indtægter

	2016	2015
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.559
Valutakursreguleringer	0	139
	0	22.698

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Finansielle omkostninger

	2016	2015
Andre finansielle omkostninger	<u>1.308.768</u>	<u>1.443.800</u>
	<u>1.308.768</u>	<u>1.443.800</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-303.677	316.866
Årets udskudte skat	<u>23.482</u>	<u>547.360</u>
	<u>-280.195</u>	<u>864.226</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme	Andre anlæg, driftsmateri el og inventar
Kostpris 1. januar 2016	58.145.016	744.687
Tilgang i årets løb	102.727	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-49.181</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>58.247.743</u>	<u>695.506</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.854.984	0
Årets værdiregulering	<u>-1.102.727</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>752.257</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0	-503.536
Årets afskrivninger	0	-68.524
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>49.181</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>-522.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>59.000.000</u>	<u>172.627</u>

6 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

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	49.486.275	52.124.684
Inden for et år	<u>2.637.573</u>	<u>1.026.605</u>
	<u>52.123.848</u>	<u>53.151.289</u>
Deposita		
Efter 5 år	<u>2.479.300</u>	<u>2.162.322</u>
	<u>2.479.300</u>	<u>2.162.322</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 52.124 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 59.000 tkr.