

HPG STAR A/S
CVR-nr. 34051690
Poppelsvinget 18
2670 Greve

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

Dirigent

Navn: Martin Trolle Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HPG STAR A/S
Poppelsvinget 18
2670 Greve

CVR-nr.: 34051690
Hjemsted: Greve
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Anders Bjerno, formand
Rasmus Helmich
Poul Brovall

Direktion

Martin Trolle Thomsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for HPG STAR A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19.04.2016

Direktion

Martin Trolle Thomsen
administrerende direktør

Bestyrelse

Anders Bjerno
formand

Rasmus Helmich

Poul Brovall

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HPG STAR A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HPG STAR A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendom samt udlejning og bortforpagtning af heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelser udviser et overskud før skat på 16.061 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 57.538 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 11.954 t.kr.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sin danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en DCF-model udarbejdet af en ekstern valuar.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		8.153.683	7.928.971
Andre eksterne omkostninger		(153.565)	(133.525)
Ejendomsomkostninger		<u>(172.734)</u>	<u>(40.627)</u>
Bruttoresultat		7.827.384	7.754.819
Personaleomkostninger	1	<u>(480.570)</u>	<u>(405.682)</u>
Driftsresultat		7.346.814	7.349.137
Andre finansielle indtægter	2	68.327	668.085
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.307.907)</u>	<u>(4.158.858)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		4.107.234	3.858.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.692.551	6.061.092
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>2.261.501</u>	<u>1.139.020</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		16.061.286	11.058.476
Skat af ordinært resultat	4	<u>(3.569.954)</u>	<u>(2.482.989)</u>
Årets resultat		<u>12.491.332</u>	<u>8.575.487</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>12.491.332</u>	<u>8.575.487</u>
		<u>12.491.332</u>	<u>8.575.487</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		148.838.189	139.145.638
Materielle anlægsaktiver	5	<u>148.838.189</u>	<u>139.145.638</u>
 Anlægsaktiver		 <u>148.838.189</u>	 <u>139.145.638</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.110	656.058
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.977.432
Tilgodehavende selskabsskat		0	287.007
Tilgodehavender		<u>2.110</u>	<u>4.920.497</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.110</u>	 <u>4.920.497</u>
 Aktiver		 <u>148.840.299</u>	 <u>144.066.135</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>57.038.034</u>	<u>44.546.702</u>
Egenkapital		<u>57.538.034</u>	<u>45.046.702</u>
Udskudt skat	7	<u>30.646.919</u>	<u>27.631.035</u>
Hensatte forpligtelser		<u>30.646.919</u>	<u>27.631.035</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>54.937.346</u>	<u>69.288.933</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>54.937.346</u>	<u>69.288.933</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	2.049.579	1.884.389
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.087.852	202.576
Skyldig selskabsskat		554.070	0
Anden gæld		<u>26.499</u>	<u>12.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.718.000</u>	<u>2.099.465</u>
Gældsforpligtelser		<u>60.655.346</u>	<u>71.388.398</u>
Passiver		<u>148.840.299</u>	<u>144.066.135</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Koncernforhold	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	44.546.702	45.046.702
Årets resultat	0	12.491.332	12.491.332
Egenkapital ultimo	500.000	57.038.034	57.538.034

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	436.443	360.371
Pensioner	43.209	44.285
Andre omkostninger til social sikring	918	918
Andre personaleomkostninger	0	108
	480.570	405.682
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	21.415	48.166
Dagsværdireguleringer	46.912	0
Øvrige finansielle indtægter	0	619.919
	68.327	668.085
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.292.883	4.146.337
Øvrige finansielle omkostninger	15.024	12.521
	3.307.907	4.158.858
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	554.070	512.993
Ændring af udskudt skat	3.221.512	1.969.996
Effekt af ændrede skattesatser	(205.628)	0
	3.569.954	2.482.989

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	96.100.000
Kostpris ultimo	96.100.000
Dagsværdireguleringer primo	43.045.638
Årets dagsværdireguleringer	9.692.551
Dagsværdireguleringer ultimo	52.738.189
Regnskabsmæssig værdi ultimo	148.838.189

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5,75%.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2,00%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning i ejendommens markedsværdi

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000
		2015 kr.	2014 kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		31.109.742	28.591.388
Gældsforpligtelser		(462.823)	(960.353)
		30.646.919	27.631.035

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.884.389	2.049.579	54.937.346	39.354.054
Bankgæld	0	0	0	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	0	0
	<u>1.884.389</u>	<u>2.049.579</u>	<u>54.937.346</u>	<u>39.354.054</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HPG Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark er deponeret ejerpantebrev nom. 67.484 t.kr. i selskabets ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendomme udgør 148.838 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i selskabets ejendom. Der er ikke bankgæld i tilknyttede virksomheder pr. 31.12.2015.

11. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

HPG Holding A/S, Greve