

# Hestia Ejendomme ApS

Rosenørnsgade 6

8900 Randers C

CVR-nr. 71355012

## Årsrapport for 2015

34. regnskabsår

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

---

Knud-Erik Nielsen  
Dirigent

Hestia Ejendomme ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

**Hestia Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Hestia Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. maj 2016

### **Direktion**

Ejler Ejlersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Hestia Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hestia Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 27. maj 2016

#### **Revision 2 A/S**

Knud-Erik Nielsen  
Registreret revisor

Hestia Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Hestia Ejendomme ApS Rosenørnsgade 6 8900 Randers C
CVR-nr.	71355012
Stiftelsesdato	22. december 1982
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Ejler Ejlersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J CVR-nr.: 16968137

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hestia Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Koncernregnskab

Virksomheden opfylder betingelserne for ikke at udarbejde koncernregnskab, hvorfor dette er undladt.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til dattervirksomheder indregnes under posten kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Tilskud modtaget fra dattervirksomheder indregnes som udbytte.

Tilskud givet til øvrige tilknyttede virksomheder indregnes under posten resultat af tilknyttede virksomheder.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-2.456</b>	<b>-5.888</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		9.056.700	3.811.548
Finansielle indtægter	1	850.475	1.012.840
Finansielle omkostninger	2	-2.773.896	-2.673.448
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.130.823</b>	<b>2.145.052</b>
Skat af årets resultat	3	452.581	433.471
<b>Årets resultat</b>		<b>7.583.404</b>	<b>2.578.523</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.056.700	9.554.182
Overført resultat		-1.473.296	-6.975.658
		<b>7.583.404</b>	<b>2.578.524</b>



Hestia Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	113.156.304	105.479.797
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>113.156.304</b>	<b>105.479.797</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>113.156.304</b>	<b>105.479.797</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.116.269	15.650.958
Tilgodehavende selskabsskat		452.581	668.548
Andre tilgodehavender		738.017	600.997
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.306.867</b>	<b>16.920.503</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		300	300
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.666.914</b>	<b>50.001</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.974.081</b>	<b>16.970.804</b>
<b>Aktiver</b>		<b>145.130.385</b>	<b>122.450.601</b>

Hestia Ejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	88.624.996	80.823.488
Overført resultat	8	-14.192.097	-13.973.993
<b>Egenkapital</b>		<b>74.682.899</b>	<b>67.099.495</b>
Gæld til banker		1.586.019	3.477.797
Gæld til tilknyttede virksomheder		67.215.290	50.619.228
Anden gæld		1.646.177	1.254.081
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>70.447.486</b>	<b>55.351.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.447.486</b>	<b>55.351.106</b>
<b>Passiver</b>		<b>145.130.385</b>	<b>122.450.601</b>
Virksomhedens formål	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	816.201	984.649
Andre finansielle indtægter	34.274	28.191
	<b>850.475</b>	<b>1.012.840</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.553.516	2.288.148
Andre finansielle omkostninger	220.380	385.300
	<b>2.773.896</b>	<b>2.673.448</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	-452.581	-667.171
Ændring af eventualskat	0	233.700
	<b>-452.581</b>	<b>-433.471</b>
Betalt skat i årets løb udgør -667.171 kr.		
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	24.656.308	24.034.950
Tilgang i årets løb	0	621.358
Afgang i årets løb	-125.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.531.308</b>	<b>24.656.308</b>
Opskrivninger primo	80.823.489	71.269.307
Årets resultat	9.056.700	9.554.182
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-1.255.193	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>88.624.996</b>	<b>80.823.489</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>113.156.304</b>	<b>105.479.797</b>

## Noter

## 5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

## Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Altair ApS	Randers	100,00	15.168.993	1.820.610
Ejendomsselskabet Acrux ApS	Randers	100,00	1.819.715	31.547
Ejendomsselskabet Arcturus ApS	Randers	100,00	15.885.504	793.124
Ejendomsselskabet Canopus ApS	Randers	100,00	12.765.400	741.705
Ejendomsselskabet Castor ApS	Randers	100,00	3.671.193	143.898
Ejendomsselskabet Hector ApS	Randers	100,00	9.122.776	841.113
Ejendomsselskabet Hercules ApS	Randers	100,00	6.032.926	713.707
Ejendomsselskabet Pollux ApS	Randers	100,00	2.380.434	-11.566
Ejendomsselskabet Procyon ApS	Randers	100,00	11.682.374	977.742
Ejendomsselskabet Regulus ApS	Randers	100,00	12.658.690	1.191.939
Ejendomsselskabet Rigel ApS	Randers	100,00	3.183.182	298.147
Ejendomsselskabet Sirius ApS	Randers	100,00	12.331.663	476.428
Ejendomsselskabet Spica ApS	Randers	100,00	6.423.532	1.041.566
Ejendomsselskabet Nyx A/S	Randers	100,00	29.922	-3.260
			<b>113.156.304</b>	<b>9.056.700</b>

2015

2014

## 6. Virksomhedskapital

Saldo primo	250.000	250.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Virksomhedskapitalen består af 1 anpart a 200.000 kr. og 1 anpart a 50.000 kr.

## 7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	80.823.488	71.269.306
Årets tilgang	9.056.700	9.554.182
Årets afgang	-1.255.192	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>88.624.996</b>	<b>80.823.488</b>

## 8. Overført resultat

Saldo primo	-13.973.993	-6.998.335
Årets tilgang	-218.104	-6.975.658
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-14.192.097</b>	<b>-13.973.993</b>

## 9. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i værdipapirer og investeringsejendomme.

## Noter

### **10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværender med kreditinstitutter.

Selskabet hæfter sammen med sambeskattede datterselskaber for skat af sambeskatningsindkomsten.