
HBS Holding ApS

Trelleborggade 15, 1. t.h., 2150 Nordhavn

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 73 28 49 10

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/02 2017

Henrik Stieler
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for HBS Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2017

Direktion

Henrik Stieler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HBS Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HBS Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 28. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Dennis Mielcke

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

HBS Holding ApS
Trelleborggade 15, 1. t.h.
2150 Nordhavn

Telefon: 35261111

Telefax: 35261118

CVR-nr.: 73 28 49 10

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Moderselskab

NZS Holding ApS, Nordre Strandvej 108, 3150 Hellebæk Cvr nr.
35468285

Direktion

Henrik Stieler

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Milnersvej 43
3400 Hillerød

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsejendomme, samt besiddelse af kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 1.360.027, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 15.657.114.

Der er i regnskabsåret fortsat arbejdet med realisering af ejendommens potentiale. Som følge af de igangværende aktiviteter i hovedejendommen, herunder planer for selskabets ejendomme, er flere lejere de senere år opsagt og fraflyttet og nuværende lejere har lejekontrakter med kort løbetid.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb har selskabet foretaget deponering for køb af den til selskabets ejendom tilhørende grund.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		19.332	-134.824
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-1.245.419	-614.123
Finansielle indtægter	1	92.373	72.966
Finansielle omkostninger	2	-258.638	-300.129
Resultat før skat		-1.392.352	-976.110
Skat af årets resultat	3	32.325	71.945
Årets resultat		-1.360.027	-904.165

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.245.419	-614.123
Overført resultat	-114.608	-290.042
	-1.360.027	-904.165

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		4.150.000	4.150.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.150.000	4.150.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	20.254.761	21.500.179
Finansielle anlægsaktiver		20.254.761	21.500.179
Anlægsaktiver		24.404.761	25.650.179
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.123.757	5.602.082
Andre tilgodehavender		0	3.733
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		14.947	0
Periodeafgrænsningsposter		1.178	7.738
Tilgodehavender		6.139.882	5.613.553
Likvide beholdninger		108.280	42.990
Omsætningsaktiver		6.248.162	5.656.543
Aktiver		30.652.923	31.306.722

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.040.031	8.285.450
Overført resultat		8.417.083	8.531.691
Egenkapital	6	15.657.114	17.017.141
Hensættelse til udskudt skat		809.440	826.818
Hensatte forpligtelser		809.440	826.818
Gæld til realkreditinstitutter		1.873.919	1.982.389
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.873.919	1.982.389
Gæld til realkreditinstitutter	7	111.045	106.750
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.108	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.088.590	11.324.294
Selskabsskat		0	35.580
Anden gæld		34.707	13.750
Kortfristede gældsforpligtelser		12.312.450	11.480.374
Gældsforpligtelser		14.186.369	13.462.763
Passiver		30.652.923	31.306.722
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	8.285.450	8.531.691	17.017.141
Årets resultat	0	-1.245.419	-114.608	-1.360.027
Egenkapital 30. september	200.000	7.040.031	8.417.083	15.657.114

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	92.373	72.966
	<u>92.373</u>	<u>72.966</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	172.449	213.387
Andre finansielle omkostninger	86.189	86.742
	<u>258.638</u>	<u>300.129</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-32.325	-71.945
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-13.240	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	13.240	0
	<u>-32.325</u>	<u>-71.945</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	966.407
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Kostpris 30. september	<u>966.407</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>3.183.593</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>3.183.593</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>4.150.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er placeret på lejet grund i den nye bydel Nordhavn i København, som har været under kraftig udvikling de senere år. Det er vurderingen at ejendommens potentiale kan realiseres ved at aktuelle planer gennemføres som planlagt. Der er i 2016 indhentet en ekstern vurdering af ejendommen fra en ejendomsmægler, der underbygger dette potentiale.

I 2017 vil selskabet overtage grunden tilhørende ejendommen.

Det er vurderingen at værdien af ejendommen, hvis det fulde potentiale kan realiseres, er større end angivet i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	13.214.729	13.214.729
Kostpris 30. september	13.214.729	13.214.729
Værdireguleringer 1. oktober	8.285.450	8.899.573
Årets resultat	-1.245.418	-614.123
Værdireguleringer 30. september	7.040.032	8.285.450
Regnskabsmæssig værdi 30. september	20.254.761	21.500.179

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet					
Billedvej ApS	Nordhavn	DKK 200.000	100%	7.753.789	188.190
Jupiter Light A/S	Nordhavn	DKK 500.000	100%	611.911	2.156
Sun Bay ApS	Nordhavn	DKK 500.500	100%	11.889.060	-1.435.769

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.395.162	1.551.251
Mellem 1 og 5 år	<u>478.757</u>	<u>431.138</u>
Langfristet del	1.873.919	1.982.389
Inden for 1 år	<u>111.045</u>	<u>106.750</u>
	<u>1.984.964</u>	<u>2.089.139</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en bogført værdi på	4.150.000	4.150.000

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for bankengagement i Sun Bay ApS.

Selskabet har stillet en bankgaranti overfor Ejerlejlighedsforeningen Billedvej på DKK 30.319 til sikkerhed for ejerlejlighedsforeningens forpligtelser overfor Københavns Havn.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NZS Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for HBS Holding ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen,

Regnskabspraksis

måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen fra udlejning af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder i henhold til lejekontrakten

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 vurderet af ledelsen på baggrund af en vurdering indhentet fra en uafhængig ekstern ejendomsmægler.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.