



# Netop Invest Hamburg 1 ApS

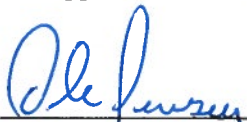
Kystvejen 178, Ø. Hurup, 9560 Hadsund

CVR-nr. 31 17 52 08

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017.



---

Ole Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Netop Invest Hamburg 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

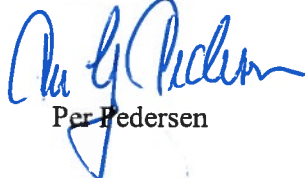
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

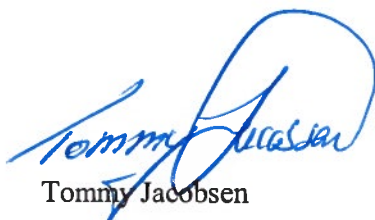
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 29. maj 2017

**Direktion**

  
Per Pedersen

  
Tommy Jacobsen

  
Ole Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Netop Invest Hamburg 1 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Netop Invest Hamburg 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet 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 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hadsund, den 29. maj 2017

### **Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS**

Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr. 29 31 30 75



Anders Flensted Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Netop Invest Hamburg 1 ApS  
Kystvejen 178  
Ø. Hurup  
9560 Hadsund

CVR-nr.: 31 17 52 08  
Stiftet: 1. januar 2008  
Hjemsted: Mariagerfjord  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Per Pedersen, Gl. Landevej 6, 9610 Nørager  
Tommy Jacobsen, Under Skoven 1, Stinesminde, 9500 Hobro  
Ole Jensen, Kystvejen 178, 9560 Hadsund

### Revision

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer  
Ringvejen 8  
9560 Hadsund

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.115 t.kr. mod 2.292 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 623 t.kr. mod 557 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Netop Invest Hamburg 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til EUR kurs 745.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-  
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-  
mende år sammen med et fastsat afkastkrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til  
sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-  
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en  
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-  
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-  
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i  
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-  
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der ned-  
skrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på  
grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige ind-  
komster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i  
det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af  
aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling  
af forpligtelsen.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.114.515</b>	<b>2.292.484</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-65.489	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.049.026</b>	<b>2.292.484</b>
Andre finansielle indtægter	133	1.866
Øvrige finansielle omkostninger	-1.247.978	-1.580.813
<b>Resultat før skat</b>	<b>801.181</b>	<b>713.537</b>
Skat af årets resultat	-178.144	-156.978
<b>Årets resultat</b>	<b>623.037</b>	<b>556.559</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	623.037	556.559
<b>Disponeret i alt</b>	<b>623.037</b>	<b>556.559</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>32.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.500.000</u>	<u>32.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>32.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>391.201</u>	<u>328.556</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>391.201</u>	<u>328.556</u>
	Likvide beholdninger	<u>77.302</u>	<u>232.233</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>468.503</u></b>	<b><u>560.789</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.968.503</u></b>	<b><u>33.060.789</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	1.697.892	1.074.856
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.822.892</b>	<b>1.199.856</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	501.417	323.273
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>501.417</b>	<b>323.273</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.573.209	17.240.536
5 Gæld til pengeinstitutter	2.147.204	2.486.298
6 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.137.406	10.218.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.857.819	29.944.844
Kortfristet del af langfristet gæld	1.002.000	930.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.465	42.465
Anden gæld	741.910	620.351
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.786.375	1.592.816
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.644.194</b>	<b>31.537.660</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.968.503</b>	<b>33.060.789</b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	32.728.603	32.728.603
Tilgang i årets løb	<u>65.489</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>32.794.092</u></b>	<b><u>32.728.603</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-228.603	-228.603
Årets regulering til dagsværdi	<u>-65.489</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>-294.092</u></b>	<b><u>-228.603</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>32.500.000</u></b>	<b><u>32.500.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af skøn, på baggrund af beliggenhed og anvendelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	1.074.855	518.297
Årets overførte overskud eller underskud	<u>623.037</u>	<u>556.559</u>
	<b><u>1.697.892</u></b>	<b><u>1.074.856</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	17.253.209	17.900.536
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-680.000</u>	<u>-660.000</u>
	<b><u>16.573.209</u></b>	<b><u>17.240.536</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.000.000</u>	<u>14.494.000</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.469.204	2.756.298
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-322.000</u>	<u>-270.000</u>
	<b><u>2.147.204</u></b>	<b><u>2.486.298</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>600.000</u>	<u>975.000</u>
<b>6. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	10.137.406	10.218.010
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>10.137.406</u></b>	<b><u>10.218.010</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.137.406</u>	<u>10.218.010</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 4.200 t.EUR. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:		
Investeringsejendomme	32.500 t.kr.	