



Netop Invest Hamburg 1 ApS

Kystvejen 178, Ø. Hurup, 9560 Hadsund

CVR-nr. 31 17 52 08

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2021.

Ole Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 5. maj 2021

Direktion

Per Pedersen

Tommy Jacobsen

Ole Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Netop Invest Hamburg 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Netop Invest Hamburg 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 5. maj 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

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
13. regnskabsår

Direktion

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

Revisor

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringvejen 8
9560 Hadsund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.945 t.kr. mod 2.131 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.261 t.kr. mod 2.103 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.944.897	2.131.092
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	8.320.000	600.000
Resultat før finansielle poster	10.264.897	2.731.092
Andre finansielle indtægter	6.538	0
Øvrige finansielle omkostninger	-546.457	-584.891
Resultat før skat	9.724.978	2.146.201
Skat af årets resultat	-1.464.243	-42.757
Årets resultat	8.260.735	2.103.444
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	12.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	2.103.444
Disponeret fra overført resultat	-3.739.265	0
Disponeret i alt	8.260.735	2.103.444

Balance 31. december

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	41.720.000	33.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.720.000</u>	<u>33.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.720.000</u>	<u>33.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.331	199.189
	Andre tilgodehavender	213.363	233.838
	Periodeafgrænsningsposter	<u>9.451</u>	<u>8.446</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>304.145</u>	<u>441.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>77.211</u>	<u>41.898</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>381.356</u>	<u>483.371</u>
	Aktiver i alt	<u>42.101.356</u>	<u>33.883.371</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.274.432	6.013.697
Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	0
Egenkapital i alt	14.399.432	6.138.697
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.600.000	1.135.757
Hensatte forpligtelser i alt	2.600.000	1.135.757
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.592.488	15.678.644
Anden gæld	8.741.540	9.165.382
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.334.028	24.844.026
Kortfristet del af langfristet gæld	1.084.413	1.061.533
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.855	54.385
Anden gæld	624.628	648.973
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.767.896	1.764.891
Gældsforpligtelser i alt	25.101.924	26.608.917
Passiver i alt	42.101.356	33.883.371

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	3.910.253	0	4.035.253
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.103.444	0	2.103.444
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.013.697	0	6.138.697
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.739.265	12.000.000	8.260.735
	125.000	2.274.432	12.000.000	14.399.432

Noter

	2020	2019
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	8.320.000	600.000
	8.320.000	600.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	32.813.893	32.813.893
Kostpris 31. december 2020	32.813.893	32.813.893
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	586.107	-13.893
Årets regulering til dagsværdi	8.320.000	600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	8.906.107	586.107
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	41.720.000	33.400.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 7.300 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 14.399 t.kr. til ca. 8.050 t.kr., efter regulering af udskudt skatteforpligtelse i den forbindelse.

Noter

3. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.677 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 41.720 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Netop Invest Hamburg 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til EUR kurs 745.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år, sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabet har udelukkende tyske skattepligtige aktiviteter og der er ikke anmodet om frivillig international sambeskatning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, som svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.