



Netop Invest Hamburg 1 ApS

Kystvejen 178, Ø. Hurup, 9560 Hadsund

CVR-nr. 31 17 52 08

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2020.

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 2019	
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8
Resultatopgørelse	5

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 24. april 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 24. april 2020

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
12. 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 2.131 t.kr. mod 2.487 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.103 t.kr. mod 1.374 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	2.131.092	2.487.102
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	297.178
Resultat før finansielle poster	2.731.092	2.784.280
Øvrige finansielle omkostninger	-584.891	-1.059.166
Resultat før skat	2.146.201	1.725.114
Skat af årets resultat	-42.757	-350.815
Årets resultat	2.103.444	1.374.299
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.103.444	1.374.299
Disponeret i alt	2.103.444	1.374.299

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	33.400.000	32.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.400.000</u>	<u>32.800.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.400.000</u>	<u>32.800.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	199.189	259.788
	Andre tilgodehavender	233.838	255.636
	Periodeafgrænsningsposter	8.446	0
	Tilgodehavender i alt	<u>441.473</u>	<u>515.424</u>
	Likvide beholdninger	41.898	757.643
	Omsætningsaktiver i alt	<u>483.371</u>	<u>1.273.067</u>
	Aktiver i alt	<u>33.883.371</u>	<u>34.073.067</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	6.013.697	3.910.253
	Egenkapital i alt	<u>6.138.697</u>	<u>4.035.253</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.135.757	1.093.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.135.757</u>	<u>1.093.000</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	15.678.644	16.732.728
5	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.165.382	10.137.406
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.844.026</u>	<u>26.870.134</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.061.533	1.050.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.385	56.248
	Anden gæld	648.973	968.432
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.764.891</u>	<u>2.074.680</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.608.917</u>	<u>28.944.814</u>
	Passiver i alt	<u>33.883.371</u>	<u>34.073.067</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2019	2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	32.813.893	32.811.071
Tilgang i årets løb	0	2.822
Kostpris 31. december 2019	32.813.893	32.813.893
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	-13.893	-311.071
Årets regulering til dagsværdi	600.000	297.178
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	586.107	-13.893
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	33.400.000	32.800.000

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	6,0
------------------------------------	-----

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 4.700 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 6.139 t.kr. til 1.439 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	3.910.253	2.535.954
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.103.444</u>	<u>1.374.299</u>
	<u>6.013.697</u>	<u>3.910.253</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.740.177	17.782.728
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.061.533</u>	<u>-1.050.000</u>
	<u>15.678.644</u>	<u>16.732.728</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.304.919</u>	<u>12.358.000</u>
5. Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	9.165.382	10.137.406
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	<u>9.165.382</u>	<u>10.137.406</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.740 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 33.400 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.

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resul-
tatopgørelsen 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 resultatopgørel-
sen 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.

Investeringsejendomme 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 værdiansættel-
sesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.
Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-
ringsejendommens 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 nedskri-
ves til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende ef-
terfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 indkomster. 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. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet efter de Tyske skatteregler og -satser. 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.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ole Andreas Jensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-099123975856
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2020 kl.: 12:41:53
Underskrevet med NemID

Per Gerth Pedersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-066535046323
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2020 kl.: 18:19:25
Underskrevet med NemID

Tommy Sigismund Marius Jacobsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-778890013604
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 12:13:50
Underskrevet med NemID

Anders Flensted Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 31607823
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 12:32:15
Underskrevet med NemID

Ole Andreas Jensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-099123975856
Tidspunkt for underskrift: 27-04-2020 kl.: 16:44:14
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 8066d5c7ZhyH57078882

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.