



Netop Invest Hamburg 1 ApS

Kystvejen 178, Ø. Hurup, 9560 Hadsund

CVR-nr. 31 17 52 08

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 22. marts 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 22. marts 2022

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
14. 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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.007 t.kr. mod 1.945 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.206 t.kr. mod 8.261 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har solgt sin tyske investeringsejendom i regnskabsåret. Resultateffekten, i forhold til sidste års indregnede værdi, er indregnet under afsnittet "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets inansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	1.006.726	1.944.897
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.725.000	8.320.000
Resultat før finansielle poster	4.731.726	10.264.897
Andre finansielle indtægter	0	6.538
Øvrige finansielle omkostninger	-2.019.646	-546.457
Resultat før skat	2.712.080	9.724.978
Skat af årets resultat	-506.162	-1.464.243
Årets resultat	2.205.918	8.260.735
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	4.000.000	12.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.794.082	-3.739.265
Disponeret i alt	2.205.918	8.260.735

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	0	41.720.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	41.720.000
Anlægsaktiver i alt	0	41.720.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	193.853	81.331
Andre tilgodehavender	66.248	213.363
Periodeafgrænsningsposter	0	9.451
Tilgodehavender i alt	260.101	304.145
Likvide beholdninger	4.641.903	77.211
Omsætningsaktiver i alt	4.902.004	381.356
Aktiver i alt	4.902.004	42.101.356

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		480.350	2.274.432
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	12.000.000
Egenkapital i alt		<u>4.605.350</u>	<u>14.399.432</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		0	2.600.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.600.000</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		0	14.592.488
Anden gæld		0	8.741.540
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>23.334.028</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	1.084.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.875	58.855
Anden gæld		240.779	624.628
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>296.654</u>	<u>1.767.896</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>296.654</u>	<u>25.101.924</u>
Passiver i alt		<u>4.902.004</u>	<u>42.101.356</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	6.013.697	0	6.138.697
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.739.265</u>	<u>12.000.000</u>	<u>8.260.735</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	2.274.432	12.000.000	14.399.432
Udloddet udbytte	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-1.794.082</u>	<u>4.000.000</u>	<u>2.205.918</u>
	<u>125.000</u>	<u>480.350</u>	<u>4.000.000</u>	<u>4.605.350</u>

Noter

	2021	2020
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	3.725.000	8.320.000
	3.725.000	8.320.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	32.813.893	32.813.893
Afgang i årets løb	-32.813.893	0
Kostpris 31. december 2021	0	32.813.893
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	8.906.107	586.107
Årets regulering til dagsværdi	-8.906.107	8.320.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	0	8.906.107
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	41.720.000

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.

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.