



# Revisionscentret i Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab · Møllegade 2 B<sup>ST</sup> · 6330 Padborg · CVR-nr. 25 85 97 66  
Tlf. 74 67 15 15 · Fax 74 67 25 15 · E-mail: padborg@revisor.dk · Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

## ÅRSRAPPORT 1. januar 2017 – 31. december 2017

Hestetorvet 8 ApS

Hestetorvet 8

4000 Roskilde

CVR NR. 35 65 84 91

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 31. januar 2018 i Roskilde.

  
Dirigent Jair Jesus Nicolini

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Oplysninger om selskabet	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
<b>Erklæringer</b>	
Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskabet	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	6-7
<b>Årsregnskab for tiden 1. januar 2017 til 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2017 til 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12-13
Noter	14

## Oplysninger om selskabet

### **Selskabet**

Hestetorvet 8 ApS  
Hestetorvet 8  
2920 Roskilde

CVR nr. 35 65 84 91

Hjemsted Roskilde kommune

Regnskabsår:

1. januar – 31. december

### **Direktion**

Jair Jesus Nicolini

### **Revisor**

Revisionscentret i Padborg ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Hestetorvet 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Ledelsen oplyser, at betingelser for fortsat fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31. januar 2018

Direktion;



Jair Jesus Nicolini

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne af Hestetorvet 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hestetorvet 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence 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.

Padborg, den 31. januar 2018  
Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97 66

---

Hans Chr. Christensen  
Registreret revisor HD ( r )  
Mne-nr. 1516

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer følgende investeringsejendomme:

Hestetorvet 8	4000 Roskilde
Hestetorvet 10 A	4000 Roskilde
Hestetorvet 10 B	4000 Roskilde
Hestetorvet 10 C	4000 Roskilde
Hestetorvet 10 D	4000 Roskilde

Driften af ejendommene i 2017 forløb tilfredsstillende.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et resultat i samme niveau i det kommende regnskabsår.

Selskabet har i regnskabsåret udover direktionen ingen ansatte.

## Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser til anslået værdi dagsværdi, kr. 13.125.000, pr. 31. december 2017. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 31. december 2017 i alt kr. 2.798.520.

Værdireguleringer er foretaget med udgangspunkt i lejeindtægterne for den enkelte ejendom

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 7,5 % p.a. med tillæg af en inflationsfaktor på 2,0 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme er alle ældre og velholdte.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets stilling:

### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

### Regulering

Ændringer i ejendommens resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentlige ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige indtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommens resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommens anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Hestetorvet 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B – virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet: Artsopdeling i beretningsform.  
Balancen er udarbejdet efter princippet: Kontoform.

Selskabet anvender årsregnskabslovens regler om indregning af investeringsejendommene til dagsværdi.

Ledelsen har besluttet ikke at offentliggøre selskabets omsætning m.v. jfr. Årsregnskabslovens § 32.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger. Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og med fradrag af leverede varme-, vand og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og juridisk assistance.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede kursgevinster og tab på gæld.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 dets moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetninger, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.



Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter

2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

3) – driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)

4) – administration

= nettoresultat (sum af 1 til 4)

5) Divideret med afkastprocent

= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat / afkastprocent (5)/100)

6) + refusionssaldi

7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

#### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2018. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

#### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

#### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

#### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

#### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

#### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

#### 7) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

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

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendomme afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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. Skatter føres direkte på mellemregningskonto med moderselskabet, der afregner den samlede skat for alle sambeskattede datterselskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og passiver.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2017 til 31. december 2017

Note	2017 <u>Kr.</u>	2016 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1.094.079	882.750
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger	<u>-417.478</u>	<u>-136.307</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>676.601</b>	<b>746.443</b>
Værdiregulering ejendomme	<u>2.798.520</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.475.121</b>	<b>646.443</b>
Skat af årets indkomst	<u>-786.748</u>	<u>-176.557</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.688.373</u></b>	<b><u>469.886</u></b>
 <b>Der foreslåes disponeret således:</b>		
Udbytte	600.000	0
Overført til næste år	<u>2.088.373</u>	<u>469.886</u>
<b>I alt</b>	<b><u>2.688.373</u></b>	<b><u>469.886</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	31-12-2017 <u>Kr.</u>	31-12-2016 <u>Kr.</u>
<b><u>Aktiver</u></b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>18.900.000</u>	<u>6.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.900.000</u></b>	<b><u>6.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>200.079</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>200.079</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.900.000</u></b>	<b><u>7.100.079</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	31-12-2017 Kr.	31-12-2016 Kr.
<b><u>Passiver</u></b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud	<u>2.886.204</u>	797.066
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.936.204</u></b>	<b><u>847.066</u></b>
<b>Hensættelser</b>		
Udskudt skat	<u>638.000</u>	<u>0</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>638.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Langfristet gældsforpligtelse</b>		
Prioritetsgæld	6.065.219	3.649.121
Gældsbreve	800.000	0
Banklån	<u>6.082.000</u>	<u>1.624.935</u>
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.947.219</u></b>	<b><u>5.274.056</u></b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelse</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	732.000	270.000
Bankgæld	993.376	0
Anden gæld	<u>653.201</u>	<u>708.957</u>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.378.577</u></b>	<b><u>978.957</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.900.000</u></b>	<b><u>7.100.079</u></b>
1	<b>Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>	

## Noter til årsregnskabet

### Note

#### 1 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har DLR Kredit A/S håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 28 Roskilde Bygrunde, Hestetorvet 8, 4000 Roskilde.

Nom. Kr. 3.815.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Nykredit A/S håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 29 ejerlejlighed 1, 8 Roskilde Bygrunde, Hestetorvet 8, 4000 Roskilde.

Nom. Kr. 2.721.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebreve i følgende ejendomme

matr. nr. 28 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 8, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 2.650.000

matr. nr. 29 ejerlejlighed nr. 4 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 10 D, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 600.000

matr. nr. 29 ejerlejlighed nr. 1 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 10 D, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 2.100.000

matr. nr. 29 ejerlejlighed nr. 2 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 10 D, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 2.100.000

matr. nr. 29 ejerlejlighed nr. 3 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 10 C, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 2.100.000

matr. nr. 29 ejerlejlighed nr. 4 Roskilde Bygrunde,  
Hestetorvet 10 D, 4000 Roskilde

Nom. Kr. 2.100.000