



**Revisionscentret  
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## Hestetorvet 8 ApS

Hestetorvet 8  
4000 Roskilde

CVR-nr. 35 65 84 91

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. maj 2023

---

Jair Nicolini  
dirigent

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

Møllegade 2B st  
6330 Padborg  
**T** 7467 1515  
**E** padborg@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hestetorvet 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. maj 2023

### Direktion

Jair Jesus Nicolini  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Hestetorvet 8 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Hestetorvet 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 10. maj 2023

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

Hans Chr. Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne1516

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hestetorvet 8 ApS  
Hestetorvet 8  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 35 65 84 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Jair Jesus Nicolini, direktør

### Revisor

Revisionscentret Padborg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B, st.  
6330 Padborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt enhver anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 999.499, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 11.836.534.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestetorvet 8 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter, der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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 årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert 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 afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3)-driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4)-administration
- nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- =kapitaliseret nettoresultat /afkastprocent(5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8)Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

#### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedisleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 95-98 %.

#### 2) Regulering til markedisleje

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, indvendige og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdi:

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 "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Særlige poster

Særlige poster omfatter kursgevinst ved indfrielse af lån.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>1.837.137</b>	<b>1.805.158</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		930.119	4.462.020
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.767.256</b>	<b>6.267.178</b>
Finansielle indtægter		87.259	0
Finansielle omkostninger	3	-1.572.954	-1.703.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.281.561</b>	<b>4.563.668</b>
Skat af årets resultat		-282.062	-1.091.885
<b>Årets resultat</b>		<b>999.499</b>	<b>3.471.783</b>
Overført resultat		999.499	3.471.783
		<b>999.499</b>	<b>3.471.783</b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>45.180.521</u>	<u>42.150.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>45.180.521</u></b>	<b><u>42.150.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>45.180.521</u></b>	<b><u>42.150.000</u></b>
Andre tilgodehavender		1.107	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>3.115</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.107</u></b>	<b><u>3.115</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.887</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.107</u></b>	<b><u>5.002</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>45.181.628</u></u></b>	<b><u><u>42.155.002</u></u></b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		11.786.534	10.787.036
<b>Egenkapital</b>		<b>11.836.534</b>	<b>10.837.036</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.020.000	2.778.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.020.000</b>	<b>2.778.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.143.549	7.970.470
Gæld til kreditinstitutter		4.094.163	7.368.163
Anden gæld		11.953.361	4.166.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>23.191.073</b>	<b>19.504.883</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.476.000	1.678.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.875	146.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.437.864	6.232.796
Gæld til kreditinstitutter		966.903	0
Selskabsskat		40.062	0
Anden gæld		955.317	978.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.134.021</b>	<b>9.035.083</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.325.094</b>	<b>28.539.966</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.181.628</b>	<b>42.155.002</b>
Særlige poster	1		
Oplysning om dagsværdi	2		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	10.787.035	10.837.035
Årets resultat	0	999.499	999.499
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>11.786.534</b>	<b>11.836.534</b>

## Noter

### 1 Særlige poster

Realiseret kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån udgør kr. 87.259, der er indtægtsført underposten "Finansielle indtægter" i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>930.119</u>	<u>4.462.020</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>45.180.521</u>	<u>42.150.000</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	73.974	30.188
Andre finansielle omkostninger	<u>1.498.980</u>	<u>1.673.322</u>
	<u><b>1.572.954</b></u>	<u><b>1.703.510</b></u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	30.231.085
Tilgang i årets løb	<u>2.100.402</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>32.331.487</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	11.918.915
Årets opskrivninger	<u>930.119</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>12.849.034</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>45.180.521</b></u>

## Noter

### 1. Opgørelse af ejendommens driftafkast

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaseret metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2016. En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings -og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

### 2. Fastsættelse af ejendommenes afkastkrav

Afkastkravet fastsættes årligt til ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed samt at bygningerne er opført i gode og vedligeholdsfrie materialer.

Vurderingsmægleren har fastsat de kontante dagsværdier ud fra en startforrentning ved kontant køb for ejendomme i København på 3,0% og for ejendomme i Roskilde på 3,5-7,25% p.a. i år 1.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.334.470	7.503.549	360.000	5.910.000
Gæld til kreditinstitutter	8.682.163	5.210.163	1.116.000	2.030.000
Anden gæld	4.166.250	11.953.361	0	11.700.000
	<b>21.182.883</b>	<b>24.667.073</b>	<b>1.476.000</b>	<b>19.640.000</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Nicolini Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.810.412, har selskabet udstedet realkreditpantebreve i grunde og bygninger for i alt kr. 11.701.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 44.225.000.

Til sikkerhed for pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 12.912.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 44.225.000.

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.

## Jair Jesus Nicolini

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jair Jesus Nicolini

Direktør

ID: b7e6c0c1-a218-48ac-9483-314ca43c8344

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 12:26:15

Underskrevet med MitID



## Claus Møller Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 1237983394032

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 12:55:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Hans Christian Christensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 15:59:39

Underskrevet med MitID



## Jair Jesus Nicolini

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jair Jesus Nicolini

Dirigent

ID: b7e6c0c1-a218-48ac-9483-314ca43c8344

Tidspunkt for underskrift: 01-06-2023 kl.: 16:24:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0caacdRgYUS250122490

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](http://www.esignatur.dk).