



# Revisionscentret 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 2019 – 31. december 2019

Hestetorvet 8 ApS

Hestetorvet 8

4000 Roskilde

CVR NR. 35 65 84 91

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt den 15. juni 2020 i Roskilde.

  
Dirigent Jair Jesus Nicolini

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Oplysninger om selskabet	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2019 til 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2019 til 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12-13
Noter	14-15

## 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 Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab

## Ledelsespåtegning

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

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 15. juni 2020

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 2019 – 31. december 2019 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

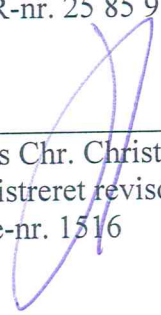
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.


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 Etiske 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 15. juni 2020  
Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97 66

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

  
Kai Momme  
Registreret revisor cand. merc.  
Mne-nr. 1051

# 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 C	4000 Roskilde
Skomagergade 3B. ST.	4000 Roskilde.
Skomagergade 3B. 1.	4000 Roskilde.

Driften af de ejendommene der har været ejet hele regnskabsåret 2019 er forløbet tilfredsstillende. De øvrige ejendomme overtaget i medio november 2019 er fuldt udlejet og har ikke påvirket driften negativt.

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 dagsværdier på kr. 22.200.000, pr. 31. december 2019. Den foretagne værdiregulering udgør pr. 31. december 2019 i alt kr. 5.348.675.

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. Værdien af nyanskaffede ejendomme er værdiansat til anskaffelsesværdien afrundet til nærmeste 100.000.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 7,5 % p.a. med tillæg af en inflationsfaktor på 1,5 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme alle er 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 huslejerreguleringer) 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 2019.

## 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi og kapitalandele til indre værdi. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder værdireguleringen af forpligtelser til dagsværdi.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktiverens værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger. Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes endvidere lejernes bidrag for leveret varme-, vand og andre bidrag.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer, el og varme og øvrige omkostninger.

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.



## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændringen af ejendommens beregnede dagsværdi.

For så vidt angår principperne for de opgjorte dagsværdier henvises der til ledelsens beretning.

### 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 2020. 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 2019 til 31. december 2019

Note	2019 <u>Kr.</u>	2018 <u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.158.885</b>	<b>1.094.079</b>
<b>Finansielle poster</b>		
Finansielle omkostninger	-786.627	-417.478
Værdiregulering ejendomme	<u>829.335</u>	<u>2.798.520</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.201.593</b>	<b>3.475.121</b>
Skat af årets indkomst	<u>-264.680</u>	<u>-786.748</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>936.913</u></b>	<b><u>2.688.373</u></b>
<b>Der foreslåes disponeret således:</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>936.913</u>	<u>2.688.373</u>
<b>I alt</b>	<b><u>936.913</u></b>	<b><u>2.688.373</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

Note	31-12-2019 <u>Kr.</u>	31-12-2018 <u>Kr.</u>
<b><u>Aktiver</u></b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>22.200.000</u>	<u>17.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.200.000</u></b>	<b><u>17.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Periodeafgrænsninger	78.092	0
Andre tilgodehavender	<u>9.596</u>	<u>88.598</u>
	<b><u>87.688</u></b>	<b><u>88.598</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>1.070</u></b>	<b><u>42.364</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>88.758</u></b>	<b><u>130.962</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.288.758</u></b>	<b><u>17.830.962</u></b>



## Balance pr. 31. december 2019

Note	31-12-2019 Kr.	31-12-2018 Kr.
<b><u>Passiver</u></b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført overskud	5.115.829	4.178.916
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.165.829</u></b>	<b><u>4.228.916</u></b>
<b>Hensættelser</b>		
Udskudt skat	<u>1.258.000</u>	<u>1.038.000</u>
<b>Hensættelser i alt</b>	<b><u>1.258.000</u></b>	<b><u>1.038.000</u></b>
<b>1 Langfristet gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	5.568.800	3.325.687
Gældsbreve	800.000	0
Banklån	<u>5.340.000</u>	<u>5.632.000</u>
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.708.800</u></b>	<b><u>8.957.687</u></b>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>		
1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	590.000	650.000
Mellemregning med tilknyttet virksomhed	3.172.212	187.136
Anden gæld	<u>393.917</u>	<u>2.769.223</u>
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.156.129</u></b>	<b><u>3.606.359</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>22.288.758</u></b>	<b><u>17.830.962</u></b>
<b>1 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		



## Noter til årsregnskabet

### Note

#### 1 Langfristet gældsforpligtelser

Prioritetsgæld DLR i ejendommen Hestetorvet 8	3.360.800	3.525.687
Prioritetsgæld DLR i ejendommen Skomagergade 3B	2.500.000	0
Gældsbreve	800.000	0
Ringkøbing Landbobank A/S	<u>5.638.000</u>	<u>6.082.000</u>

<b>I alt</b>	<b><u>12.298.800</u></b>	<b><u>9.607.687</u></b>
--------------	--------------------------	-------------------------

Der forfalder således:

Inden for 1 år i regnskabsåret 2020	590.000	650.000
Inden for 5 år i regnskabsårene fra 2021 til 2024	2.453.000	4.000.000
Efter 5 år i regnskabsårene efter 2024	<u>9.255.800</u>	<u>-4.650.000</u>

<b>I alt</b>	<b><u>12.298.800</u></b>	<b><u>9.607.687</u></b>
--------------	--------------------------	-------------------------

#### 2 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.	3.840.000
--	----------	-----------

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 28 ejerlejlighed 1, Roskilde Bygrunde, Hestetorvet 8, 4000 Roskilde.

	Nom. Kr.	4.750.000
--	----------	-----------

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 29 ejerlejlighed 1, Roskilde Bygrunde, Hestetorvet 10A, 4000 Roskilde.

	Nom. Kr.	2.100.000
--	----------	-----------

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har Ringkjøbing Landbobank A/S håndpant i ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 29 ejerlejlighed 4, Roskilde Bygrunde, Hestetorvet 10C, 4000 Roskilde.

	Nom. Kr.	2.700.000
--	----------	-----------

## Noter til årsregnskabet

### Note

#### 2 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v. (fortsat)**

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har DLR Kredit A/S håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 0251a Roskilde Bygrunde, Skomagergade 3B. ST., 4000 Roskilde.

Nom. Kr. 2.500.000

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med selskabet har DLR Kredit A/S håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen matr. nr. 0251a Roskilde Bygrunde, Skomagergade 3B. 1., 4000 Roskilde.

Nom. Kr. 2.500.000

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskattingskredsen.