



Revisionscentret Padborg
Godkendt revisionsaktieselskab

Møllegade 2B st
6330 Padborg

T 7467 1515

E padborg@revisor.dk

W www.revisor.dk

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 2021
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. juni 2022



Jair Jesus Nicolini
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.


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 24. juni 2022

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 2021 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 revisors 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.

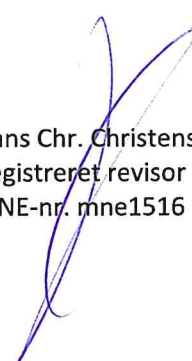
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 24. juni 2022

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 2021

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 2021 udviser et overskud på kr. 3.471.783, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 10.837.036.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestetorvet 8 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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 markedsleje
 - 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 markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 95-98 %.

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, 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.805.158	1.493.600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.462.020	2.107.920
Resultat før finansielle poster		6.267.178	3.601.520
Finansielle omkostninger	2	-1.703.510	-878.717
Resultat før skat		4.563.668	2.722.803
Skat af årets resultat		-1.091.885	-523.380
Årets resultat		<u>3.471.783</u>	<u>2.199.423</u>
Overført resultat		3.471.783	2.199.423
		<u>3.471.783</u>	<u>2.199.423</u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		42.150.000	37.687.980
Materielle anlægsaktiver	3	<u>42.150.000</u>	<u>37.687.980</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>42.150.000</u>	<u>37.687.980</u>
Andre tilgodehavender		0	500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.115	0
Tilgodehavender		<u>3.115</u>	<u>500</u>
Likvide beholdninger		<u>1.887</u>	<u>2.349</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.002</u>	<u>2.849</u>
Aktiver i alt		<u>42.155.002</u>	<u>37.690.829</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.787.036	7.315.252
Egenkapital		10.837.036	7.365.252
Hensættelse til udskudt skat		2.778.000	1.683.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.778.000	1.683.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.970.470	8.690.406
Gæld til kreditinstitutter		7.368.163	5.418.413
Anden gæld		4.166.250	1.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.504.883	15.208.819
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.678.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		146.250	175.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.232.796	6.023.481
Anden gæld		978.037	7.234.699
Kortfristede gældsforpligtelser		9.035.083	13.433.758
Gældsforpligtelser i alt		28.539.966	28.642.577
Passiver i alt		42.155.002	37.690.829
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om dagsværdi	1		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	7.315.253	7.365.253
Årets resultat	0	3.471.783	3.471.783
Egenkapital 31. december 2021	50.000	10.787.036	10.837.036

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Materielle anlægsaktiver		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.462.020</u>	<u>2.107.920</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>42.150.000</u>	<u>37.687.980</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	180.979	0
Andre finansielle omkostninger	<u>1.522.531</u>	<u>878.717</u>
	<u>1.703.510</u>	<u>878.717</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
Kostpris 1. januar 2021		<u>30.231.085</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>30.231.085</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		7.456.595
Årets opskrivninger		<u>4.462.320</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>11.918.915</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>42.150.000</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 markedsf forhold 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 ejendommen i København på 2,5% og for ejendomme i Roskilde på 3,39-6,95% p.a. i år 1.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.690.406	8.334.470	364.000	6.759.000
Gæld til kreditinstitutter	5.418.413	8.682.163	1.314.000	2.203.000
Anden gæld	1.100.000	4.166.250	0	4.166.250
	15.208.819	21.182.883	1.678.000	13.128.250

5 Eventualforpligtelser

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

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.350.542, har selskabet udstedt realkreditpantebreve i grunde og bygninger for i alt kr. 12.240.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 27.000.000.

Til sikkerhed for pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 17.162.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 37.350.000.