

Erhvervsstyrelsen

**ÅRSRAPPORT 1. januar 2020 – 31. december 2020****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 9. april 2021 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           |
| <b>Årsregnskab for tiden 1. januar 2020 til 31. december 2020</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis   | 7-8         |
| Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2020 til 31. december 2020   | 9           |
| Balance pr. 31. december 2020                                      | 10-11       |
| Egenkapital  | 12          |
| Noter  | 13-14       |

# 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 Padborg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Møllegade 2B  
6330 Padborg

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020.

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 9. april 2021

Direktion:

---

Jair Jesus Nicolini

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne af Hestetorvet 8 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Hestetorvet 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 – 31. december 2020 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapital og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Padborg, den 9. april 2021  
Revisionscentret Padborg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

---

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
Mne nr. 43433

---

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



# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## 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.    |
| Toldbodgade 2, 4. TV.             | 1253 København K. |
| Niels Hemmingsens Gade 32, 3. TV. | 1153 København K. |

Driften af de ejendommene, der har været ejet hele regnskabsåret 2020, er forløbet tilfredsstillende. De ejendomme der er overtaget i medio 2020 har bortset fra en enkelt måned været udlejet fuldt ud og har ikke påvirket driften negativt. Den sidste overtagede ejendom indgår først i driften fra marts 2021.

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 ud fra mægler vurderede kontant dagsværdier på kr. 37.735.250 pr. 31. december 2020. Der er ikke foretaget værdiregulering på den sidst overtagede ejendom Niels Hemmingsens Gade 32, 3. TV. 1153 København K, denne ejendom er indregnet til anskaffelsessum, idet den fysiske overtagelse først finder sted i 2021.

Den foretagne værdiregulering udgør pr. 31. december 2020 i alt kr. 7.456.595.

Vurderingstemaet for de kontante dagsværdier er en pris på ejendommen til dennes sædvanlige markedsværdi i handel og vandel i sin nuværende bygnings- og indretningsstand, og som sikrer et salg af ejendommen indenfor en normal gennemsnitlig salgsperiode på ca. 6 til 12 måneder på kontantvilkår.

De af mægleren vurderede kontante dagsværdier er fastsat ud fra en startforrentning ved kontant køb for ejendommen i København på 2,5 % og for ejendomme i Roskilde på 3,39% til 6,95% p.a. i år 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke anpartsselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2020.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Indtægtskriterium

Nettoomsætningen er lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, når lejen kan henføres til perioder inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter og nedslag i forbindelse med coronakrisen.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger ejendomsskatter, forsikringer, fællesudgifter, el, vand og varmeudgifter samt udgifter til reparation og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, regnskabs- og juridisk assistance.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt afskrivninger på kurstab og låneomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændringen af ejendommens beregnede dagsværdier.

Opgjort efter de under investeringsejendomme anførte principper

#### Skat af årets resultat

Årets selskabsskat består af årets aktuelle skat og forskydningen i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapital.

Udskudte skatteaktiver indregnes i resultatopgørelsen i det omfang den udskudte skat forventes realiseret indenfor 3 år.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.



## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

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 har i lighed med tidligere år foretaget en årlig individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom. I indeværende år har ledelsen valgt ikke at anvende den sædvanlige afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, men fået en vurdering fra en ejendomsmægler og lade denne vurdering danne grundlag for værdiansættelsen af ejendommene.

Ejendomsmægleren vurderingstemaet for de kontante dagsværdier er en pris på ejendommen til dennes sædvanlige markedsværdi i handel ogandel i sin nuværende bygnings- og indretningsstand, og som sikrer et salg af ejendommen indenfor en normal gennemsnitlig salgsperiode på ca. 6 til 12 måneder på kontantvilkår.

De af mægleren vurderede kontante dagsværdier er fastsat ud fra en startforrentning ved kontant køb for ejendommen i København på 2,5 % og for ejendomme i Roskilde på 3,39% til 6,95% p.a. i år 1.

### **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 2020 til 31. december 2020

| Note                                     | 2020<br><u>Kr.</u>      | 2019<br><u>Kr.</u>    |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | 1.493.599               | 1.158.885             |
| <b>Finansielle poster</b>                |                         |                       |
| Finansielle omkostninger                 | -878.716                | -786.627              |
| Værdiregulering ejendomme                | <u>2.107.920</u>        | <u>829.335</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>2.722.803</b>        | <b>1.201.593</b>      |
| Skat af årets indkomst                   | <u>-523.380</u>         | <u>-264.680</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b><u>2.199.423</u></b> | <b><u>936.913</u></b> |
| <b>Der foreslåes disponeret således:</b> |                         |                       |
| Udbytte                                  | 0                       | 0                     |
| Overført til næste år                    | <u>2.199.423</u>        | <u>936.913</u>        |
| <b>I alt</b>                             | <b><u>2.199.423</u></b> | <b><u>936.913</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2020

| Note                            | 31-12-2020<br><u>Kr.</u> | 31-12-2019<br><u>Kr.</u> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Aktiver</u>                  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |                          |                          |
| Grunde og bygninger             | 37.687.980               | 22.200.000               |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b><u>37.687.980</u></b> | <b><u>22.200.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |                          |                          |
| Periodeafgrænsninger            | 0                        | 78.092                   |
| Andre tilgodehavender           | <u>500</u>               | <u>9.596</u>             |
|                                 | <b><u>500</u></b>        | <b><u>87.688</u></b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | <b><u>2.350</u></b>      | <b><u>1.070</u></b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b><u>2.850</u></b>      | <b><u>88.758</u></b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            | <b><u>37.690.830</u></b> | <b><u>22.288.758</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2020

| Note   | 31-12-2020<br>Kr.        | 31-12-2019<br>Kr.        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b><u>Passiver</u></b>                               |                          |                          |
| <b>Egenkapital</b>                                   |                          |                          |
| Virksomhedskapital                                   | 50.000                   | 50.000                   |
| Overført overskud                                    | 7.315.252                | 5.115.829                |
| Foreslået udbytte                                    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b><u>7.365.252</u></b>  | <b><u>5.165.829</u></b>  |
| <b>Hensættelser</b>                                  |                          |                          |
| Udskudt skat   | <u>1.683.000</u>         | <u>1.258.000</u>         |
| <b>Hensættelser i alt</b>                            | <b><u>1.683.000</u></b>  | <b><u>1.258.000</u></b>  |
| <b>1 Langfristet gældsforpligtelser</b>              |                          |                          |
| Prioritetsgæld                                       | 8.340.406                | 5.568.800                |
| Gældsbreve   | 1.100.000                | 800.000                  |
| Banklån  | <u>5.158.413</u>         | <u>5.340.000</u>         |
| <b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>14.598.819</u></b> | <b><u>11.708.800</u></b> |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelser</b>                |                          |                          |
| 1 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 610.000                  | 590.000                  |
| Mellemregning med tilknyttet virksomhed              | 6.023.481                | 3.172.212                |
| Anden gæld   | <u>7.410.278</u>         | <u>393.917</u>           |
| <b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>14.043.759</u></b> | <b><u>4.156.129</u></b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b><u>37.690.830</u></b> | <b><u>22.288.758</u></b> |
| <b>1 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.</b>    |                          |                          |

## Egenkapitalopgørelse

|                                       | Virksom-<br>heds-<br>kapital<br><u>kr.</u> | Overført<br>resultat<br><u>kr.</u> | Foreslået<br>udbytte<br><u>kr.</u> | I alt<br><u>kr.</u>     |
|---------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020            | 50.000                                     | 5.115.829                          | 0                                  | 5.165.829               |
| Årets resultat                        | <u>0</u>                                   | <u>2.199.423</u>                   | <u>0</u>                           | <u>2.199.423</u>        |
| <b>Egenkapital 30. september 2020</b> | <b><u>50.000</u></b>                       | <b><u>7.315.252</u></b>            | <b><u>0</u></b>                    | <b><u>7.365.252</u></b> |



## Noter til årsregnskabet

### Note

#### 1 Langfristet gældsforpligtelser

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Realkredit lån            | 8.690.406        | 5.568.800        |
| Gældsbreve                | 1.100.000        | 800.000          |
| Ringkøbing Landbobank A/S | <u>5.418.413</u> | <u>5.340.000</u> |

**I alt** **15.208.819** **11.708.800**

Der forfalder således:

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Inden for 1 år i regnskabsåret 2021                    | 610.000           | 590.000          |
| Inden for 5 år i regnskabsårene fra 2022 til 2025      | 2.770.000         | 2.667.000        |
| Ef DLR Kredit A/S har håndpant i realkreditpantebrev i | <u>11.828.819</u> | <u>8.451.800</u> |

**I alt** **15.208.819** **11.708.800**

#### 2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser m.v.

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

|  |          |            |
|--|----------|------------|
| DLR Kredit A/S har håndpant i realkreditpantebrev i<br>ejendommen på,      | Nom. Kr. | 3.840.000  |
| Ringkøbing Landbobank A/S har håndpant i ejerpantebreve i<br>ejendommen på | Nom. Kr. | 4.750.000  |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                          | Kr.      | 12.000.000 |

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

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| E/F Hestetorvet 10 har håndpant i ejerpantebreve i<br>ejendommen på        | Nom. Kr. | 10.000    |
| Ringkøbing Landbobank A/S har håndpant i ejerpantebreve i<br>ejendommen på | Nom. Kr. | 2.100.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                          | Kr.      | 4.000.000 |

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

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| E/F Hestetorvet 10 har håndpant i ejerpantebreve i<br>ejendommen på        | Nom. Kr. | 10.000    |
| Ringkøbing Landbobank A/S har håndpant i ejerpantebreve i<br>ejendommen på | Nom. Kr. | 2.700.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                          | Kr.      | 4.000.000 |

## Noter til årsregnskabet

### Note

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

Ejendommen matr. nr. 0251a Roskilde Bygrunde, Skomagergade 3B. ST., 4000 Roskilde.

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| DLR Kredit A/S har håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen på, | Nom. Kr. | 2.500.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                  | Kr.      | 2.200.000 |

Ejendommen matr. nr. 0251a Roskilde Bygrunde, Skomagergade 3B. 1., 4000 Roskilde.

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| DLR Kredit A/S har håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen på, | Nom. Kr. | 2.500.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                  | Kr.      | 2.200.000 |

Ejendommen matr. nr. 25 Sankt Annæ Øster Kvarter, København ejerlejlighed nr. 9, Toldbodgade 2, 4. TV, 1253 København K havn K

|   |          |           |
|---|----------|-----------|
| Ejerlejlighedsforeningen Toldbodgade 2 m. fl. har håndpant i ejerpantebreve i ejendommen på | Nom. Kr. | 6.000     |
| DLR Kredit A/S har håndpant i realkreditpantebrev i ejendommen på,                          | Nom. Kr. | 3.250.000 |
| Ringkjøbing Landbobank A/S har håndpant i ejerpantebreve i ejendommen på                    | Nom. Kr. | 2.442.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør   | Kr.      | 6.795.000 |

Ejendommen matr. nr. 7 Frimands Kvarter København, ejerlejlighed nr. 7. Niels Hemmingsens Gade 32, 3. TV, 1153 København K

|  |          |           |
|--|----------|-----------|
| E/F Niels Hemmingsens Gade 32 m.fl. har håndpant i ejerpantebrev i ejendommen på | Nom. Kr. | 50.000    |
| Ringkjøbing Landbobank A/S har håndpant i ejerpantebreve i ejendommen på         | Nom. Kr. | 5.120.000 |
| Ejendommen er opført til dagsværdi og denne udgør                                | Kr.      | 6.492.980 |

#### **Eventualforpligtelser**

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

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

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-298426153371  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2021 kl.: 14:12:14  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Claus Møller Hansen

---

Som Revisor  
RID: 1237983394032  
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2021 kl.: 14:28:03  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Hans Christian Christensen

---

Som Revisor  
RID: 31737478  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 00:02:58  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Jair Jesus Nicolini

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-298426153371  
Tidspunkt for underskrift: 20-04-2021 kl.: 07:24:24  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8a0e9067PZP242155651

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).