



**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 2023
(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. juni 2024

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

| | 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 2023 | 8 |
| Balance 31. december 2023 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 28. juni 2024

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 2023 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 28. juni 2024

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

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret revisor
mne43433

Hans Chr. Christensen
Registreret revisor
mne1516

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hestetorvet 8 ApS
Hestetorvet 8
4000 Roskilde

CVR-nr.: 35 65 84 91

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et underskud på DKK 1.429.413, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 10.407.115.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hestetorvet 8 ApS for 2023 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodel- ler.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted cash flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedli- geholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en indivi- duelt fastsat diskonterings-sats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligatio- ner med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfir- ma .

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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.

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 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 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.885.949 | 1.837.137 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -1.500.225 | 930.119 |
| Resultat før finansielle poster | | 385.724 | 2.767.256 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 87.259 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -2.241.718 | -1.572.954 |
| Resultat før skat | | -1.855.994 | 1.281.561 |
| Skat af årets resultat | | 426.581 | -282.062 |
| Årets resultat | | -1.429.413 | 999.499 |
| Overført resultat | | -1.429.413 | 999.499 |
| | | -1.429.413 | 999.499 |

Balance 31. december 2023

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | <u>43.800.521</u> | <u>45.180.521</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>43.800.521</u> | <u>45.180.521</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>43.800.521</u> | <u>45.180.521</u> |
| Andre tilgodehavender | | 3.601 | 1.107 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | <u>18.458</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>22.059</u> | <u>1.107</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>22.059</u> | <u>1.107</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>43.822.580</u></u> | <u><u>45.181.628</u></u> |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 DKK | 2022 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 10.357.115 | 11.786.534 |
| Egenkapital | | 10.407.115 | 11.836.534 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.611.877 | 3.020.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 2.611.877 | 3.020.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.771.944 | 7.143.549 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 4.358.163 | 4.094.163 |
| Anden gæld | | 13.000.000 | 11.953.361 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 24.130.107 | 23.191.073 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 1.747.051 | 1.476.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 46.901 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 92.500 | 257.875 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 3.121.568 | 3.437.864 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 476 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 722.325 | 966.903 |
| Selskabsskat | | 0 | 40.062 |
| Anden gæld | | 942.660 | 955.317 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.673.481 | 7.134.021 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 30.803.588 | 30.325.094 |
| Passiver i alt | | 43.822.580 | 45.181.628 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Oplysning om dagsværdi | 1 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | 11.786.528 | 11.836.528 |
| Årets resultat | 0 | -1.429.413 | -1.429.413 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 50.000 | 10.357.115 | 10.407.115 |

Noter

| | <u>2023</u> | |
|--|-------------------------|------------------------------------|
| | DKK | |
| 1 Oplysning om dagsværdi | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | | <u>-1.500.225</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | | <u>43.800.521</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 768.254 | 73.974 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.473.464</u> | <u>1.498.980</u> |
| | <u>2.241.718</u> | <u>1.572.954</u> |
| | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2023 | | 32.331.487 |
| Tilgang i årets løb | | <u>120.225</u> |
| Kostpris 31. december 2023 | | <u>32.451.712</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023 | | 12.849.034 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-1.500.225</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2023 | | <u>11.348.809</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | | <u>43.800.521</u> |

Byggegrund i Brasilien.

Byggegrund i Brasilien indregnes til anskaffelsessum kr. 955.521, idet den ikke indregnes som en reel investeringsejendom før projektet er færdig udviklet.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Blandede erhvervs- og beboelsesejendomme i Roskilde.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,5% | Basis | 0,5 % |
|--|------------|------------|------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats | | | |
| Afkastprocent | 5,5 | 6,0 | 6,5 |
| Dagsværdi | 32.249.350 | 29.200.000 | 27.065.643 |
| Ændring i dagsværdi | 3.049.350 | 0 | -2.134.357 |

Ejerlejligheder i København.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| | -0,5 % | Basis | 0,5 % |
|---------------------|------------|------------|------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Ændringer i tomgang | | | |
| Afkastprocent | 2,5 | 3,0 | 3,5 |
| Dagsværdi | 16.091.054 | 13.645.000 | 11.845.301 |
| Ændring i dagsværdi | 2.446.054 | 0 | -1.799.699 |

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2023 | Gæld 31. december 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.503.549 | 7.181.944 | 410.000 | 5.185.000 |
| Gæld til kreditinstitutter | 5.210.163 | 5.270.163 | 912.000 | 1.171.000 |
| Anden gæld | 11.953.361 | 13.425.051 | 425.051 | 13.000.000 |
| | 24.667.073 | 25.877.158 | 1.747.051 | 19.356.000 |

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.181.944, har selskabet udstedet realkreditpantebreve i grunde og bygninger for i alt kr. 11.701.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 43.800.000.

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 2023 udgør kr. 43.800.000.

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: 02-07-2024 kl.: 07:20:35

Underskrevet med MitID



Claus Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 08:54:57

Underskrevet med MitID



Hans Chr. Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 08:50:23

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: 02-07-2024 kl.: 10:02:22

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 73098dqttsQQ251918250

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.