

**Nederbyen 13 ApS  
Nederbyen 13  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 43 21 07 85**

---

**Årsrapport for 2022**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19. juni 2023

---

Christian Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 10. april - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. april - 31. december 2022 for Nederbyen 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 10. april - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Horsens, den 19. juni 2023

### Direktion

Christian Bækgaard Andersen  
direktør

Martin Andersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i Nederbyen 13 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Nederbyen 13 ApS for regnskabsåret 10. april - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor 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.

Horsens, den 19. juni 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne7943

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nederbyen 13 ApS  
Nederbyen 13  
8700 Horsens

CVR-nr.: 43 21 07 85

Regnskabsperiode: 10. april - 31. december 2022

Hjemsted: Horsens

**Direktion**

Christian Bækgaard Andersen, direktør  
Martin Andersen, direktør

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

**Pengeinstitut**

Sydbank A/S, Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme til erhverv og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 5.042, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 45.042.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nederbyen 13 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 10. april - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>13.447</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-2.130</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>11.317</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-4.853</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.464</b>
Skat af årets resultat		<u>-1.422</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.042</u></b>
Overført resultat		<u>5.042</u>
		<b><u>5.042</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	2	<u>1.049.695</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.049.695</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.049.695</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>67.316</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>67.316</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.117.011</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		5.042
<b>Egenkapital</b>		<b>45.042</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.422
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		545.890
Anden gæld		416.359
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>962.249</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	79.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.758
Anden gæld		8.440
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>108.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.070.547</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.117.011</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. april 2022	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	5.042	5.042
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>5.042</b>	<b>45.042</b>

## Noter

	2022
	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	4.853
	<b>4.853</b>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 10. april 2022	0
Tilgang i årets løb	1.051.825
Kostpris 31. december 2022	1.051.825
Opskrivninger 10. april 2022	0
Opskrivninger 31. december 2022	0
Af- og nedskrivninger 10. april 2022	0
Årets afskrivninger	2.130
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	2.130
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>1.049.695</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 10. april 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	580.490	34.600	407.490
Anden gæld	0	460.859	44.500	238.359
	<b>0</b>	<b>1.041.349</b>	<b>79.100</b>	<b>645.849</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 580, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.050.

## Christian Bækgaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Bækgaard Andersen

Direktør

ID: 9e5704d0-5743-4718-ac5f-6ea423c6eab2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2023 kl.: 11:13:16

Underskrevet med MitID



## Martin Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Møller Andersen

Direktør

ID: 274270a9-55ea-4f37-bb5d-623f8870a989

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 08:14:45

Underskrevet med MitID



## Jan Rundstrøm

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jan Guldager Rundstrøm

Registreret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 1282806729557

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 08:56:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Bækgaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Bækgaard Andersen

Dirigent

ID: 9e5704d0-5743-4718-ac5f-6ea423c6eab2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 20-06-2023 kl.: 10:13:44

Underskrevet med MitID

