

**Nederbyen 13 ApS  
Sehestedsvej 2  
8700 Horsens**

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

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 29. april 2024

---

Christian Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 4           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023 | 10          |
| Balance pr. 31. december 2023                   | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13          |
| Noter   | 14          |

## Ledespåtegning

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

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 29. april 2024

### 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 1. januar - 31. december 2023 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 29. april 2024

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

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
mne7943

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Nederbyen 13 ApS  
Sehestedsvej 2  
8700 Horsens

CVR-nr.: 43 21 07 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 46.175, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 91.217.

### 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 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

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

### 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 DKK 32.000 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### 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 nettoprovenuet 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

|   | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK | <u>2022</u><br>DKK |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>89.003</b>      | <b>13.447</b>      |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |             | -10.518            | -2.130             |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>                |             | <b>78.485</b>      | <b>11.317</b>      |
| Finansielle indtægter   |             | 404                | 0                  |
| Finansielle omkostninger  | 1           | -18.824            | -4.853             |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>60.065</b>      | <b>6.464</b>       |
| Skat af årets resultat  |             | -13.890            | -1.422             |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>46.175</b>      | <b>5.042</b>       |
| Overført resultat   |             | 46.175             | 5.042              |
|   |             | <b>46.175</b>      | <b>5.042</b>       |

**Balance pr. 31. december 2023**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2023</u><br>DKK      | <u>2022</u><br>DKK      |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                         |                         |
| Grunde og bygninger             | 2           | <u>1.039.177</u>        | <u>1.049.695</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |             | <u><b>1.039.177</b></u> | <u><b>1.049.695</b></u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>1.039.177</b></u> | <u><b>1.049.695</b></u> |
| <br>                            |             |                         |                         |
| Likvide beholdninger            |             | <u>119.430</u>          | <u>67.316</u>           |
| <br>                            |             |                         |                         |
| Omsætningsaktiver i alt         |             | <u>119.430</u>          | <u>67.316</u>           |
| <br>                            |             |                         |                         |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><b>1.158.607</b></u> | <u><b>1.117.011</b></u> |

## Balance pr. 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat                                  |      | 51.217           | 5.042            |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>91.217</b>    | <b>45.042</b>    |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 12.210           | 1.422            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>12.210</b>    | <b>1.422</b>     |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 501.390          | 545.890          |
| Anden gæld   |      | 426.259          | 416.359          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>927.649</b>   | <b>962.249</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3    | 79.100           | 79.100           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 30.066           | 20.758           |
| Selskabsskat                                       |      | 3.102            | 0                |
| Anden gæld   |      | 15.263           | 8.440            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>127.531</b>   | <b>108.298</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>1.055.180</b> | <b>1.070.547</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>1.158.607</b> | <b>1.117.011</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 4    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5    |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 40.000                  | 5.042                | 45.042        |
| Årets resultat                       | 0                       | 46.175               | 46.175        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>40.000</b>           | <b>51.217</b>        | <b>91.217</b> |

## Noter

|                                   | 2023          | 2022         |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
|                                   | DKK           | DKK          |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b> |               |              |
| Andre finansielle omkostninger    | 18.824        | 4.853        |
|                                   | <b>18.824</b> | <b>4.853</b> |

### 2 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger |
|--|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 1.051.825                |
| Kostpris 31. december 2023                     | 1.051.825                |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | 2.130                    |
| Årets afskrivninger                            | 10.518                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023        | 12.648                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>1.039.177</b>         |

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 580.490                | 545.890                      | 34.600             | 372.890                |
| Anden gæld                     | 460.859                | 460.859                      | 44.500             | 425.684                |
|                                | <b>1.041.349</b>       | <b>1.006.749</b>             | <b>79.100</b>      | <b>798.574</b>         |

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 546, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.039.

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.

## Christian Bækgaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Bækgaard Andersen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 12:26:59

Underskrevet med MitID



## Martin Møller Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Møller Andersen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 07:14:27

Underskrevet med MitID



## Jan Rundstrøm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Guldager Rundstrøm

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partner A/S

ID: f53e4640-84ce-4be4-b1c0-1b68c694a048

Tidspunkt for underskrift: 30-04-2024 kl.: 09:01:05

Underskrevet med MitID



This is document hash: e91g1a1uA9g9e9e9atHID:887659JktPC857342690

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).



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.

## Christian Bækgaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Bækgaard Andersen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 08:21:21

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 34bf97yrtfP251757865

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).