

# **NP 13 INVEST ApS**

**CVR-nr.: 28289340**

Niels Pedersensvej 13  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/06/2022**

---

**Eske Munck**  
**Dirigent**

---

**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** NP 13 INVEST ApS  
Niels Pedersensvej 13  
2670 Greve

e-mailadresse: em@byibyen.dk

CVR-nr: 28289340

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet har pr. 1. marts erhvervet ejendommen Sundvej 12 B-F i Køge.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

Aktiviteten består herefter i at eje og udleje ejendommen til erhvervsformål.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder siden regnskabets afslutning.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### *Nettoomsætning*

Indtægter af investeringsejendom omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

#### *Andre eksterne omkostninger*

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af investeringsejendom.

#### *Finansielle poster*

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende fordringer og gæld.

#### *Skat*

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

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Balancen

#### *Materielle anlægsaktiver*

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommenes rentabilitet baseret på potentiale for lejeindtægter reduceret med tomgang og anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration. Som afkastkrav i beregningen er anvendt 8%.

#### *Egenkapital*

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

*Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver*

Prioritetsgæld m.m., herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

*Andre gældsforpligtelser*

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2019/20
		kr.	kr.
Nettoomsætning		827.081	0
Eksterne omkostninger		-202.394	-15.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.212.529	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.837.216</b>	<b>-15.000</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.837.216</b>	<b>-15.000</b>
Andre finansielle omkostninger		-162.436	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.674.780</b>	<b>-15.000</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.674.780</b>	<b>-15.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.674.780	-15.000
<b>I alt</b>		<b>1.674.780</b>	<b>-15.000</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		8.823.550	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.823.550</b>	
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.853.550</b>	<b>30.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.035	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.035</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		109.498	92
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>115.533</b>	<b>92</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>8.969.083</b>	<b>30.092</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Registreret kapital mv.		50.025	50.025
Overført resultat		1.623.881	-44.925
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.673.906</b>	<b>5.100</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.284.573	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.284.573</b>	
Gæld til realkreditinstitutter		197.640	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.612.829	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		200.135	24.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.010.604</b>	<b>24.992</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.295.177</b>	<b>24.992</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>8.969.083</b>	<b>30.092</b>

# Noter

## 1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hartmann Invest ApS, CVR-nr. 24208206 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for gæld til realkredit.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har i lighed med tidligere år ikke haft ansatte.