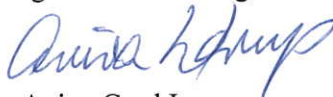


# Nyborgvej 200B P/S

Agavevej 9  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 39 41 32 80

Årsrapport for 2018  
(1. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2019



Aviva Gerd Lørup  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Nyborgvej 200B P/S  
Agavevej 9  
2900 Hellerup

**CVR-nr.:** 39 41 32 80

**Stiftet:** 12.03.2018

**Hjemsted:** Gentofte

**Regnskabsår:** 12. marts 2018 - 31. december 2018

**Tegning af selskabet:** Virksomheden tegnes af direktøren alene eller af den samlede bestyrelse.

**Direktion** Tom Taaning Petersen

**Bestyrelse:** Aviva Gerd Lørup  
Jonathan Szpirt  
Mischa Benjamin Szpirt

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 12. marts 2018 - 31. december 2018 for Nyborgvej 200B P/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. januar 2019

I direktionen:



Tom Taaning Petersen

I bestyrelsen:



Mischa Benjamin Szpirt



Aviva Gerd Lørup  
Formand



Jonathan Szpirt

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom og at drive virksomhed ved administration og udlejning af fast ejendom samt anden hermed forbunden virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet erhvervede ved købsaftale en ejendom beliggende Nyborgvej 200B. Ejendommen og driften blev overtaget med virkning fra den 1.4.2018.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 76.683.

Egenkapitalen udgør kr. 2.426.683.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Nyborgvej 200B P/S for 12. marts 2018 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger - herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt andel af udgifter i forbindelse med evt. tomgang.

### Andre eksterne omkostninger

Omfatter omkostninger til administration, gebyrer og regnskabsmæssig assistance mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en afhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til nominal værdi. Afholdte transaktionsomkostninger udgiftsføres i resultatopgørelsen i det år de er afholdt.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, periodeafgrænsningsposter samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2018
BRUTTORESULTAT .....		218.300
Finansielle indtægter .....		0
Finansielle udgifter .....	1	<u>-141.617</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>76.683</u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat .....		<u>76.683</u>
Disponeret i alt .....		<u>76.683</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:		
Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme .....		<u>5.851.460</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>5.851.460</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>5.851.460</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Likvide midler .....		<u>110.270</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>110.270</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>5.961.730</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-18
EGENKAPITAL:		
Selskabskapital.....		2.350.000
Overført overskud .....		<u>76.683</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	2	<u>2.426.683</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Langfristede gældsforpligtelser:		
Prioritetsgæld .....		2.890.960
Deposita .....		<u>189.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>3.080.160</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:		
Kortfristet prioritetsgæld .....		344.989
Periodeafgrænsningsposter .....		19.607
Anden gæld .....		<u>90.291</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>454.887</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>3.535.047</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>5.961.730</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv. ....	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4	

## Noter

### 1 Finansielle omkostninger

2018

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	0
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>141.617</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u><u>141.617</u></u>

### 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt virksomhedskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo .....	500.000	-375.000	0	125.000
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital.....	0	375.000	0	375.000
Kapitalforhøjelse .....	1.850.000	0	0	1.850.000
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76.683</u>	<u>76.683</u>
Egenkapital ultimo .....	<u><u>2.350.000</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>76.683</u></u>	<u><u>2.426.683</u></u>

31/12-18

Selskabskapitalen er fordelt således:

Kapitalandele, 2.350.000 stk. á nominelt kr. 1 .....	<u><u>2.350.000</u></u>
--	-------------------------

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet har ikke pr. statusdagen nogen kontraktsretlige forpligtelser m.v.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb kr. 3.235.949 , er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 5.851.460.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nominelt kr. 40.000 med sikkerhed i investeringsejendommen til fordel for Ejerforeningen Nyborgvej 200, 5220 Odense SØ.