

Nyborgvej 200B P/S

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

Årsrapport for 2019
(2. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 22. januar 2020



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: 1. januar 2019 - 31. december 2019

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 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

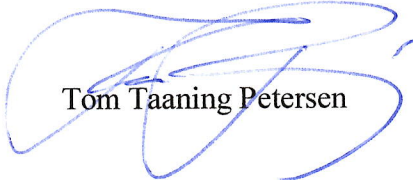
Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. januar 2020

I direktionen:

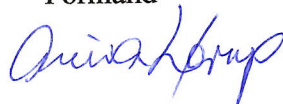


Tom Taaning Petersen

I bestyrelsen:

Jonathan Szpirt

Aviva Gerd Lørup
Formand



Mischa Benjamin Szpirt



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 3. januar 2020

I direktionen:

Tom Taaning Petersen

I bestyrelsen:


Jonathan Szpirt

Aviva Gerd Lørup
Formand

Mischa Benjamin 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

Selskabets lejer har anmodet om et markedsføringstilskud i 2 år, mod at forlænge den igangværende lejekontrakt med yderligere 2 år, hvilket selskabet har imødekommet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling, udover beskrivelsen foretaget i note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 195.399.

Egenkapitalen udgør kr. 2.622.082.

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 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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

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

Investerings ejendomme 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
BRUTTORESULTAT		258.559	218.300
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle udgifter	2	<u>-63.160</u>	<u>-141.617</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>195.399</u>	<u>76.683</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>195.399</u>	<u>76.683</u>
Disponeret i alt		<u>195.399</u>	<u>76.683</u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsjendomme	3	<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Likvide midler		<u>0</u>	<u>110.270</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>110.270</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.851.460</u></u>	<u><u>5.961.730</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital.....		2.350.000	2.350.000
Overført overskud		<u>272.082</u>	<u>76.683</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>2.622.082</u>	<u>2.426.683</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	5	2.545.181	2.890.960
Deposita		<u>190.679</u>	<u>189.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.735.860</u>	<u>3.080.160</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet prioritetsgæld	5	345.779	344.989
Gæld til kreditinstitutter		63.777	0
Periodeafgrænsningsposter		2.013	19.607
Anden gæld		<u>81.949</u>	<u>90.291</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>493.518</u>	<u>454.887</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.229.378</u>	<u>3.535.047</u>
PASSIVER I ALT		<u>5.851.460</u>	<u>5.961.730</u>
Personaleforhold	6		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af investeringsejendommens dagsværdi pr. 31. december 2019 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige

Det realiserede normalafkast på 6,25% i 2019 vurderes at svarer til et normalafkast for tilsvarende investeringsejendomme, hvorfor ejendommen vurderes at være rimelig værdiansat.

2 Finansielle omkostninger	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger, øvrige	<u>63.160</u>	<u>141.617</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u><u>63.160</u></u>	<u><u>141.617</u></u>
3 Investeringsejendom:	31/12-19	31/12-18
Kostpris 1. januar 2019	5.851.460	0
Tilgang	0	5.851.460
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	0	0
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2019.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2019.....	<u><u>5.851.460</u></u>	<u><u>5.851.460</u></u>

Investeringsejendom består af et erhvervslejemål, udlejet på en 13 årige lejekontrakt til en anerkendt lejer.

Erhvervslejemålet værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10 årige periode. Afkastkravet er fastsat til 6,25% baseret på tilsvarende ejendomme jf. Colliers markedsrapport for Q4 2019. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Der foretages ikke opskrivning af dagsværdien medmindre værdireguleringen andrager minimum kr. 500.000, der foretages altid nedskrivning hvis dagsværdien er mindre end den bogførte værdi før dagsværdireguleringen.

Noter

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	2.350.000	76.683	2.426.683
Årets resultat	<u>0</u>	<u>195.399</u>	<u>195.399</u>
Egenkapital ultimo	<u>2.350.000</u>	<u>272.082</u>	<u>2.622.082</u>

	31/12-19	31/12-18
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 2.350.000 stk. á nominelt kr. 1	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>

5 Gæld til kreditinstitutter	31/12-19 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>2.890.960</u>	<u>345.779</u>	<u>2.545.181</u>	<u>1.148.248</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.890.960</u>	<u>345.779</u>	<u>2.545.181</u>	<u>1.148.248</u>

6 Personaleforhold	2019	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv..

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter, nominelt beløb kr. 2.890.960, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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.