

Nyborgvej 200B P/S

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

Årsrapport for 2023
(6. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024

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 2023 - 31. december 2023

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 2023 - 31. december 2023 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 11. juni 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 722.212.

Egenkapitalen udgør kr. 3.609.114.

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 2023 - 31. december 2023 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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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	2023	2022
BRUTTORESULTAT		323.275	353.533
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>508.540</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		831.815	353.533
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle udgifter	2	<u>-109.603</u>	<u>-63.370</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>722.212</u></u>	<u><u>290.163</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udlodning		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		570.000	0
Overført resultat		<u>152.212</u>	<u>290.163</u>
Disponeret i alt		<u><u>722.212</u></u>	<u><u>290.163</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme	3	<u>6.360.000</u>	<u>5.851.460</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>6.360.000</u>	<u>5.851.460</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>6.360.000</u>	<u>5.851.460</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fra lejere		0	128.399
Andre tilgodehavender		3.294	6.206
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>3.294</u>	<u>134.605</u>
Likvide midler		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.294</u>	<u>134.605</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>6.363.294</u></u>	<u><u>5.986.065</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-23	31/12-22
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital.....		2.350.000	2.350.000
Overført overskud		<u>1.259.114</u>	<u>1.106.902</u>
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>3.609.114</u>	<u>3.456.902</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	5	1.179.118	1.522.041
Deposita		<u>218.051</u>	<u>197.708</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.397.169</u>	<u>1.719.749</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet prioritetsgæld	5	342.923	333.991
Gæld til kreditinstitutter		941.999	223.209
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	36.350
Anden gæld		46.807	202.446
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.282</u>	<u>13.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.357.011</u>	<u>809.414</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>2.754.180</u>	<u>2.529.163</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.363.294</u>	<u>5.986.065</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 2023 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 - se note 3.

2 Finansielle omkostninger	2023	2022
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.711	1.405
Renteomkostninger, øvrige	<u>107.892</u>	<u>61.965</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>109.603</u>	<u>63.370</u>
3 Investeringsejendom:	31/12-23	31/12-22
Kostpris 1. januar 2023	5.851.460	5.851.460
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
Værdiregulering 1. januar 2023	0	0
Årets værdiregulering	<u>508.540</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2023.....	<u>508.540</u>	<u>0</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2023.....	<u>6.360.000</u>	<u>5.851.460</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 7,0% baseret på tilsvarende ejendomme jf. Colliers markedsrapport for Q1 2024. 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.

Ved udgangen af 2023 andrager værdireguleringen mere end de 500.000, hvorfor selskabets ledelse har fået foretaget en vurdering af ejendommen af en sagkyndig vurderingsmand for at understøtte værdireguleringen. Vurderingsmanden har vurderet at ejendommens handelspris andrager kr. 6.300.000 (nedrundet).

Selskabets ledelse har valgt at opskrive ejendommen på baggrund af den afkastbaseret værdi, idet denne værdi afviger mindre end 1% af den af vurderingsmanden vurderede handelspris.

Noter

4 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	2.350.000	1.106.902	3.456.902
Årets resultat	<u>0</u>	<u>152.212</u>	<u>152.212</u>
Egenkapital ultimo	<u><u>2.350.000</u></u>	<u><u>1.259.114</u></u>	<u><u>3.609.114</u></u>

	31/12-23	31/12-22
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 2.350.000 stk. á nominelt kr. 1	<u><u>2.350.000</u></u>	<u><u>2.350.000</u></u>

5 Gæld til kreditinstitutter	31/12-23 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>1.511.037</u>	<u>342.923</u>	<u>1.179.118</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>1.511.037</u></u>	<u><u>342.923</u></u>	<u><u>1.179.118</u></u>	<u><u>0</u></u>

6 Personaleforhold	2023	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventuel 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. 1.522.041, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 6.360.000.

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på nominelt kr. 400.000 med sikkerhed i investeringsejendommen som er stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Tom Taaning Petersen Direktion 94fe49df-0cbf-4329-b78b-8cb33f3e1242 2024-06-18 15:57:22Z	  Mischa Benjamin Szpirt Bestyrelsesmedlem a9664f19-8f6a-4cac-9148-ffad05c5016f 2024-06-19 02:19:15Z
  Aviva Gerd Lørup Bestyrelsesformand 57273a07-7d08-4979-b63c-8941ac950917 2024-06-20 16:09:04Z	  Jonathan Züricho Szpirt Bestyrelsesmedlem e0d41077-9752-4dfb-9b7f-121fd4384f6d 2024-06-25 07:52:15Z
  Aviva Gerd Lørup Dirigent 57273a07-7d08-4979-b63c-8941ac950917 2024-06-25 09:46:09Z	

Dokumenter i transaktionen

A1020323 - Nyborgvej PS - eksternt.pdf	SHA256: d28bdfbad1e3d0cfc0c8b54dbb23c3a755fcf26a6918a30b54010e3f49dc4f27
A1020323 - Nyborgvej PS.pdf	SHA256: 70cfe9da53325db296a6f0ff68cc489db7b811094be800e5757fa21c846dad43



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.