

# Nyborgvej 200B P/S

Blidahpark 21 st. th.  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 39 41 32 80

Årsrapport for 2024  
(7. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025

Tom Taaning Petersen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	Nyborgvej 200B P/S Blidahpark 21 st. th. 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	39 41 32 80
<b>Stiftet:</b>	12.03.2018
<b>Hjemsted:</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Tegning af selskabet:</b>	Virksomheden tegnes af direktøren alene eller af den samlede bestyrelse.
<b>Direktion</b>	Tom Taaning Petersen
<b>Bestyrelse:</b>	Aviva Gerd Lørup Jonathan Szpirt Mischa Benjamin Szpirt

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 30. juni 2025

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. -130.016.

Egenkapitalen udgør kr. 3.479.098.

Årets resultat anses som forventet på baggrund af udviklingen i samfundet.

### **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 2024 - 31. december 2024 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	2024	2023
BRUTTORESULTAT .....		365.625	323.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		<u>-360.000</u>	<u>508.540</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		5.625	831.815
Finansielle indtægter .....		0	0
Finansielle udgifter .....	2	<u>-135.641</u>	<u>-109.603</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-130.016</u></u>	<u><u>722.212</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:			
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret .....		0	570.000
Overført resultat .....		<u>-130.016</u>	<u>152.212</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-130.016</u></u>	<u><u>722.212</u></u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-24	31/12-23
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	3	<u>6.000.000</u>	<u>6.360.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>6.000.000</u>	<u>6.360.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>6.000.000</u>	<u>6.360.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende fra lejere .....		140.921	0
Andre tilgodehavender .....		<u>3.480</u>	<u>3.294</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>144.401</u>	<u>3.294</u>
Likvide midler .....		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>144.401</u>	<u>3.294</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>6.144.401</u></u>	<u><u>6.363.294</u></u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-24	31/12-23
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital.....		2.350.000	2.350.000
Overført overskud .....		<u>1.129.098</u>	<u>1.259.114</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	4	<u>3.479.098</u>	<u>3.609.114</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	5	827.023	1.179.118
Deposita .....		<u>219.161</u>	<u>218.051</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.046.184</u>	<u>1.397.169</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet prioritetsgæld .....	5	352.094	342.923
Gæld til kreditinstitutter .....		1.049.969	941.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		34.875	18.000
Anden gæld .....		175.305	46.807
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>6.876</u>	<u>7.282</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>1.619.119</u>	<u>1.357.011</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>2.665.303</u>	<u>2.754.180</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>6.144.401</u>	<u>6.363.294</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 2024 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.

<b>2 Finansielle omkostninger</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	365	1.405
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>135.276</u>	<u>108.198</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u><u>135.641</u></u>	<u><u>109.603</u></u>
<b>3 Investeringsejendom:</b>	<b>31/12-24</b>	<b>31/12-23</b>
Kostpris 1. januar 2024 .....	5.851.460	5.851.460
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2024 .....	<u>5.851.460</u>	<u>5.851.460</u>
Værdiregulering 1. januar 2024 .....	508.540	0
Årets værdiregulering .....	<u>-360.000</u>	<u>508.540</u>
Værdiregulering 31. december 2024.....	<u>148.540</u>	<u>508.540</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2024.....	<u><u>6.000.000</u></u>	<u><u>6.360.000</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 7,5% 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 androg værdireguleringen mere end de 500.000, hvorfor selskabets ledelse fik foretaget en vurdering af ejendommen af en sagkyndig vurderingsmand for at understøtte værdireguleringen. Vurderingsmanden vurderede at ejendommens handelspris androg kr. 6.300.000 (nedrundet). Selskabets ledelse valgt at opskrive ejendommen på baggrund af den afkastbaseret værdi, idet denne værdi afveg mindre end 1% af den af vurderingsmanden vurderede handelspris.

Ved udgangen af 2024 er afkastkravet steget fra 7,0% til 7,5%, hvilket betyder at ejendommens værdi baseret på den afkastbaseret model er faldet, nedsættes ejendommens værdi til den beregnede værdi (afrundet til hele 10.000).

## Noter

<b>4 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	2.350.000	1.259.114	3.609.114
Årets resultat .....	0	-130.016	-130.016
Egenkapital ultimo .....	2.350.000	1.129.098	3.479.098
		<b>31/12-24</b>	<b>31/12-23</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Kapitalandele, 2.350.000 stk. á nominelt kr. 1 .....		2.350.000	2.350.000
<b>5 Gæld til kreditinstitutter</b>		<b>31/12-24</b>	
	<b>Kursværdi</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
		<b>næste år</b>	<b>efter 1 år</b>
			<b>Restgæld</b>
			<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	1.182.177	352.094	827.023
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	1.182.177	352.094	827.023
<b>6 Personaleforhold</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....		1	1

### 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. 1.179.117, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 6.000.000.

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

  <b>Tom Taaning Petersen</b> Direktør 94fe49df-0cbf-4329-b78b-8cb33f3e1242 2025-07-03 17:25:03Z	  <b>Aviva Gerd Lørup</b> Bestyrelsesmedlem 0dfd0ba1-b946-4f1f-b2e1-0b9c83603b06 2025-07-03 19:29:01Z
  <b>Jonathan Züricho Szpirt</b> Bestyrelsesmedlem e0d41077-9752-4dfb-9b7f-121fd4384f6d 2025-07-04 06:33:36Z	  <b>Mischa Benjamin Szpirt</b> Bestyrelsesmedlem a9664f19-8f6a-4cac-9148-ffad05c5016f 2025-07-04 07:55:26Z
  <b>Tom Taaning Petersen</b> Dirigent 94fe49df-0cbf-4329-b78b-8cb33f3e1242 2025-07-04 08:22:37Z	

## Dokumenter i transaktionen

A2020324 - Nyborgvej PS.pdf	SHA256: f9ab7f37afee366f69f42ec8508458879bcc6cd904e65dd2f37f17d6984c57ef
A2020324 - Nyborgvej PS - eksternt.pdf	SHA256: adacca095ccc93b62ec03a46da12a297d87a18a76f51173d0f36955c22b16877



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 signeringservice.