



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

NECTAR ÅBOULEVARD APS

C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2024

Peer Thomas Borg

CVR-NR. 37 64 37 69

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nectar Åboulevard ApS c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 37 64 37 69 Stiftet: 27. april 2016 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjørk Krogshave Peer Thomas Borg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Nectar Åboulevard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. juni 2024

Direktion:

Bjørk Krogshave

Peer Thomas Borg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nectar Åboulevard ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nectar Åboulevard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau.

Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er tilfredsstillende. Resultatet før dagsværdiregulering udgør TDKK 1.455. Årets resultat efter skat udgør et underskud på TDKK 198, hvilket er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på TDKK 1.337.

Ejendommen har i 2023 været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.455.164	1.110.894
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.337.498	150.000
DRIFTSRESULTAT		117.666	1.260.894
Andre finansielle indtægter.....		17.028	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-693.894	-728.396
RESULTAT FØR SKAT		-559.200	532.498
Skat af årets resultat.....	2	361.352	-117.150
ÅRETS RESULTAT		-197.848	415.348
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	2.822.759
Overført resultat.....		-197.848	-2.407.411
I ALT		-197.848	415.348

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		43.750.000	44.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	43.750.000	44.300.000
ANLÆGSAKTIVER.....		43.750.000	44.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	29.581
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	986
Andre tilgodehavender.....		8.381	0
Tilgodehavender.....		8.381	30.567
Likvide beholdninger.....		840.800	219.689
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		849.181	250.256
AKTIVER.....		44.599.181	44.550.256
PASSIVER			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		10.976.805	11.174.653
EGENKAPITAL.....		11.036.805	11.234.653
Hensættelse til udskudt skat.....		3.128.301	3.422.551
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.128.301	3.422.551
Gæld til realkreditinstitutter.....		28.193.071	28.459.999
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	28.193.071	28.459.999
Gæld til pengeinstitutter.....		267.320	264.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		217.041	94.211
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		796.585	0
Selskabsskat.....		171.312	84.150
Anden gæld.....		788.746	989.880
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.241.004	1.433.053
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		30.434.075	29.893.052
PASSIVER.....		44.599.181	44.550.256
 Eventualposter mv.	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		
 Medarbejderforhold	 7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	60.000	11.174.653	11.234.653
Forslag til resultatdisponering.....		-197.848	-197.848
Egenkapital 31. december 2023.....	60.000	10.976.805	11.036.805

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	20.055	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	673.839	728.396	
	693.894	728.396	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	171.312	84.150	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-238.414	0	
Regulering af udskudt skat.....	-294.250	33.000	
	-361.352	117.150	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	28.742.950	
Tilgang.....	787.498	
Kostpris 31. december 2023.....	29.530.448	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	15.557.050	
Årets værdireguleringer.....	-1.337.498	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	14.219.552	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	43.750.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2023.....	43.750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.337.498
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.	

Dagsværdien udgør TDKK 43.750 pr. 31. december 2023 (2022: TDKK 44.300), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med et afkastkrav på 3,90%.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,90%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 38.857 og TDKK 50.075.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	28.460.391	267.320	29.204.780	28.724.811	
	28.460.391	267.320	29.204.780	28.724.811	
<p>Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.</p>					
Eventualposter mv.					5
<p>Eventualforpligtelser Selskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2024. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 175.</p>					
<p>Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nectar Åboulevard HoldCo ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er der ved realkreditpantebrev givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør</p>					
Investeringsejendomme.....				43.750.000	
			2023	2022	
Medarbejderforhold					7
<p>Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:</p>					
			2	2	
<p>Ledelsen modtager ikke vederlag.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nectar Åboulevard ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.