



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NECTAR A.F. BEYERS VEJ P/S**

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

**ÅRSRAPPORT**

**15. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2023**

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

---

Peer Thomas Borg

**CVR-NR. 43 86 22 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 15. februar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nectar A.F. Beyers Vej P/S c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 43 86 22 94
	Stiftet: 15. februar 2023
	Kommune: København
	Regnskabsår: 15. februar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peer Thomas Borg, formand Bjørk Krogshave Jan Thaarup
<b>Direktion</b>	Bjørk Krogshave
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabaldersstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. februar - 31. december 2023 for Nectar A.F. Beyers Vej P/S.

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 15. februar - 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

Bestyrelse:

---

Peer Thomas Borg  
Formand

---

Bjørk Krogshave

---

Jan Thaarup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejeren af Nectar A.F. Beyers Vej P/S*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nectar A.F. Beyers Vej P/S for regnskabsåret 15. februar - 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 15. februar - 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.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Roskilde, 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 912. Årets resultat udgør et overskud på TDKK 131, hvilket er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på TDKK 51.

Ejendommen har i 2023 været fuldt udlejet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 15. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	2023 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>912.473</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	51.169
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>963.642</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	-832.596
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>131.046</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat.....	131.046
<b>I ALT</b> .....	<b>131.046</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		34.620.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>34.620.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.620.000</b>
Andre tilgodehavender.....		11.250
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>11.250</b>
Likvide beholdninger.....		1.095.012
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.106.262</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.726.262</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		428.120
Overkurs ved emission.....		14.031.880
Overført resultat.....		131.046
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>14.591.046</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.161.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>20.161.475</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		200.101
Modtagne forudbetalinger.....		180.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000
Anden gæld.....		69.925
Deposita.....		498.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>973.741</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.135.216</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.726.262</b>
Eventualposter mv.	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Medarbejderforhold	5	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 15. februar 2023.....	400.000	0	0	400.000
Forslag til resultatdisponering.....			131.046	131.046
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Kapitalforhøjelse.....	28.120	14.031.880		14.060.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>428.120</b>	<b>14.031.880</b>	<b>131.046</b>	<b>14.591.046</b>

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Investeringseje domme
Tilgang .....	34.568.831
Kostpris 31. december 2023.....	34.568.831
Årets værdireguleringer.....	51.169
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	51.169
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>34.620.000</b>

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

	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	34.620.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	51.169

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdien udgør TDKK 34.620 pr. 31. december 2023. Værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 med et afkastkrav på 4,50%.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50%.

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 32.831 og TDKK 41.430.

## Langfristede gældsforpligtelser

2

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	20.361.576	200.101	19.693.294
	<b>20.361.576</b>	<b>200.101</b>	<b>19.693.294</b>

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

## Eventualposter mv.

3

## Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligt kan ophøre pr. 31. december 2024. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 80.

## NOTER

	Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 20.359 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt TDKK 34.620.	
	<b>2023</b>
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>5</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1
Der er ingen i ledelsen der har modtaget vederlag i året.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nectar A.F. Beyers Vej P/S 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 følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### 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. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

### **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.