

# Nectar A.F. Beyers Vej P/S

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K  
CVR-nr. 43 86 22 94

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. maj 2025

---

Peer Thomas Borg

# Indholdsfortegnelse

## 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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nectar A.F. Beyers Vej P/S c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 43 86 22 94 Stiftet: 15. februar 2023 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Peer Thomas Borg, formand Bjørk Krogshave
<b>Direktion</b>	Bjørk Krogshave
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2025

Direktion:

---

Bjørk Krogshave

Bestyrelse:

---

Peer Thomas Borg  
Formand

---

Bjørk Krogshave

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne 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 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Roskilde, den 6. maj 2025

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 2024 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 823. Årets resultat udgør et overskud på TDKK 2.310, hvilket er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på TDKK 2.580.

## 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

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>823.453</b>	<b>912.473</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.580.000	51.169
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.403.453</b>	<b>963.642</b>
Andre finansielle indtægter	10.305	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.104.039	-832.596
<b>Årets resultat</b>	<b>2.309.719</b>	<b>131.046</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.309.719	131.046
<b>I alt</b>	<b>2.309.719</b>	<b>131.046</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		37.200.000	34.620.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>37.200.000</b>	<b>34.620.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.200.000</b>	<b>34.620.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		0	11.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>11.250</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>740.654</b>	<b>1.095.012</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>740.654</b>	<b>1.106.262</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>37.940.654</b>	<b>35.726.262</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital		428.120	428.120
Overkurs ved emission		0	14.031.880
Overført resultat		16.472.645	131.046
<b>Egenkapital</b>		<b>16.900.765</b>	<b>14.591.046</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		19.957.501	20.161.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>19.957.501</b>	<b>20.161.475</b>
Gæld til realkreditinstitutter		207.193	200.101
Modtagne forudbetalinger		197.252	180.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.401	25.000
Anden gæld		108.391	69.925
Deposita		441.151	498.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.082.388</b>	<b>973.741</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.039.889</b>	<b>21.135.216</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>37.940.654</b>	<b>35.726.262</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	428.120	14.031.880	131.046	14.591.046
Forslag til resultatdisponering			2.309.719	2.309.719
<b>Overførsler</b>				
Overført overkurs		-14.031.880	14.031.880	0
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>428.120</b>	<b>0</b>	<b>16.472.645</b>	<b>16.900.765</b>

---

# Noter

## 1 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	34.568.831
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>34.568.831</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	51.169
Årets værdireguleringer	2.580.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>2.631.169</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>37.200.000</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	37.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	2.580.000

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør DKK 37.200.000 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 34.620.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 4,50% (2023: 4,50%)

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,50%.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af den aktuelle budgetterede husleje. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på DKK 37.200.000 er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

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 DKK 33.600.000 og DKK 41.900.000.

## Noter

### 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	20.164.694	207.193	19.128.729	20.361.576
	<b>20.164.694</b>	<b>207.193</b>	<b>19.128.729</b>	<b>20.361.576</b>

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

### 3 | Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået ejendoms- og selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligt kan ophøre pr. 31. december 2025. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 63.

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 20.165 er der ved ejerpantebrev givet pant i investerings-ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 37.200.

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
1	1

Ledelsen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nectar A.F. Beyers Vej P/S for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

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

#### Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.