

# Nectar Thorsgade ApS

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K  
CVR-nr. 44 68 59 65

## Årsrapport 2024

4. marts - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 22. 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 4. marts - 31. december

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse        | 8     |
| Balance                  | 9-10  |
| Egenkapitalopgørelse     | 11    |
| Noter                    | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15-17 |

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | Nectar Thorsgade ApS<br>c/o Nectar Management A/S<br>Bornholmsgade 3<br>1266 København K                     |
|                  | CVR-nr.: 44 68 59 65<br>Stiftet: 4. marts 2024<br>Kommune: København<br>Regnskabsår: 4. marts - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Peer Thomas Borg<br>Bjørk Krogshave                                                                          |
| <b>Revision</b>  | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rabalderstræde 7, 2. sal<br>4000 Roskilde                      |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2024 for Nectar Thorsgade 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. marts - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2025

Direktion:

---

Peer Thomas Borg

---

Bjørk Krogshave

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nectar Thorsgade ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nectar Thorsgade ApS for regnskabsåret 4. marts - 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 4. marts - 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.

## 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 22. 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 1.152. Årets resultat efter skat udgør et overskud på TDKK 1.339, hvilket er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på TDKK 1.639.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 4. marts - 31. december

|                                              | Note | 2024<br>kr.      |
|----------------------------------------------|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>1.152.345</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 1.639.400        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>2.791.745</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 1.144            |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | -1.076.111       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>1.716.778</b> |
| Skat af årets resultat                       | 1    | -377.691         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.339.087</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |
| Overført resultat                            |      | 1.339.087        |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>1.339.087</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                             | Note     | 2024<br>kr.        |
|---------------------------------------------|----------|--------------------|
| Investeringsjendomme                        |          | 67.250.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>2</b> | <b>67.250.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |          | <b>67.250.000</b>  |
| <hr/>                                       |          |                    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |          | 33.010             |
| Andre tilgodehavender                       |          | 157.225            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |          | <b>190.235</b>     |
| <br>Likvide beholdninger                    |          | <br>233.365        |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                |          | <br><b>423.600</b> |
| <hr/>                                       |          |                    |
| <b>Aktiver</b>                              |          | <b>67.673.600</b>  |
| <hr/>                                       |          |                    |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                          | Note | 2024<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|
| Anpartskapital                           |      | 40.000            |
| Overført resultat                        |      | 1.339.087         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>1.379.087</b>  |
| <hr/>                                    |      |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            |      | 360.668           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>360.668</b>    |
| <hr/>                                    |      |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 37.209.721        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 3    | <b>37.209.721</b> |
| Forudmodtaget leje                       |      | 314.690           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 267.262           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 27.100.000        |
| Selskabsskat                             |      | 17.023            |
| Anden gæld                               |      | 438.406           |
| Deposita                                 |      | 586.743           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>28.724.124</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>65.933.845</b> |
| <hr/>                                    |      |                   |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>67.673.600</b> |
| <hr/>                                    |      |                   |
| Eventualposter mv.                       | 4    |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5    |                   |
| Medarbejderforhold                       | 6    |                   |

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 4. marts 2024            | 40.000         | 0                    | 40.000           |
| Forslag til resultatdisponering      |                | 1.339.087            | 1.339.087        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>40.000</b>  | <b>1.339.087</b>     | <b>1.379.087</b> |

---

# Noter

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
|                                                | 2024<br>kr.    |
| <b>1   Skat af årets resultat</b>              |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 17.023         |
| Regulering af udskudt skat                     | 360.668        |
|                                                | <b>377.691</b> |

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>2   Materielle anlægsaktiver</b>               |                       |
| kr.                                               | Investeringsejendomme |
| Tilgang                                           | 65.610.600            |
| Kostpris 31. december 2024                        | <b>65.610.600</b>     |
| Årets værdireguleringer                           | 1.639.400             |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | <b>1.639.400</b>      |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024           | <b>67.250.000</b>     |

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

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| kr.                                        | Investerings-ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2024                | 67.250.000             |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 1.639.400              |

# Noter

## 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Dagsværdien udgør DKK 67.250.000 pr. 31. december 2024, værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 4,25%.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,25%.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af den aktuelle budgetterede husleje. Ejendommenes 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 ejendommenes 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 ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på DKK 67.250.000 er det bedste udtryk for ejendommenes 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 57.850.000 og DKK 73.600.000.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                            | 31/12 2024<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 37.209.721               | 0                  | 37.209.721             |
|                                | <b>37.209.721</b>        | <b>0</b>           | <b>37.209.721</b>      |

Realkreditlån er afdragsfrie indtil 2034, hvorfor restgælden efter 5 år er uændret fra indeværende års indregnet langfristede gældsforpligtelser.

# Noter

## 4 | 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 157.

### 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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nectar Thorsgade HoldCo ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 37.553 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 67.250.

2024

## 6 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2

Ledelsen har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nectar Thorsgade ApS 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 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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

#### 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.

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.