



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 INVEST A/S**  
**BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. juni 2023

---

Peer Thomas Borg

## 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 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nectar Invest A/S Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 39 95 92 08 Stiftet: 1. oktober 2018 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Thaarup, formand Peer Thomas Borg Torben Kjergaard Madsen
<b>Direktion</b>	Bjørk Krogshave
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Nectar Invest A/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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2023

Direktion:

---

Bjørk Krogshave

Bestyrelse:

---

Jan Thaarup  
Formand

---

Peer Thomas Borg

---

Torben Kjergaard Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Nectar Invest A/S*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nectar Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til Skattestyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har efter statusdagen bragt orden i forholdet.

København, den 30. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35441

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Nectar Invest A/S yder investeringsrådgivning inden for fast ejendom og faciliterer investeringsmuligheder i unoterede ejendomsprojekter til professionelle investorer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2022 har været præget af høj aktivitet med et fortsat fokus på langsigtede investeringer i primært boligejendomme beliggende i og omkring større danske byer. Årets resultat efter skat udgjorde kr. 9.934.455, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

I september 2022 gennemførte Nectar Invest A/S en strategisk investering via overtagelsen af ROOF Management A/S.

Selskabets balance udviste per den 31. december 2022 en egenkapital på kr. 51.681.681 og en solvensgrad på 97%.

Resultatet for 2023 vil afhænge af selskabets evne til lokalisere og gennemføre investeringer, som harmonerer med selskabets investeringskriterier. På nuværende tidspunkt forventes et lavere resultat end i 2022.

### 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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.108.793</b>	<b>2.486.552</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.981.704	-1.247.093
Af- og nedskrivninger.....		-3.859	-8.749
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.123.230</b>	<b>1.230.710</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapital- interesser.....		8.391.526	13.214.308
Andre finansielle indtægter.....		1.500	124.625
Andre finansielle omkostninger.....		-157.128	-345.221
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>10.359.128</b>	<b>14.224.422</b>
Skat af årets resultat.....	2	-436.289	-226.815
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.922.839</b>	<b>13.997.607</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.974.926	1.864.328
Overført resultat.....		6.947.913	12.133.279
<b>I ALT</b> .....		<b>9.922.839</b>	<b>13.997.607</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	3.859
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3.859</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.940.000	0
Kapitalandele i kapitalinteresser.....		18.343.054	9.094.328
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		37.604	15.329
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>24.320.658</b>	<b>9.109.657</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.320.658</b>	<b>9.113.516</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.140.000	0
Udskudte skatteaktiver.....		1.844	1.609
Andre tilgodehavender.....		23.121.318	14.365.421
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>24.263.162</b>	<b>14.367.030</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>4.794.151</b>	<b>20.135.468</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>29.057.313</b>	<b>34.502.498</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.377.971</b>	<b>43.616.014</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		580.000	580.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		4.839.254	1.864.328
Overført resultat.....		46.250.811	39.302.898
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>51.670.065</b>	<b>41.747.226</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	102.989
Gæld til associerede virksomheder.....		0	953.131
Selskabsskat.....		374.524	227.920
Anden gæld.....		1.298.382	584.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.707.906</b>	<b>1.868.788</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.707.906</b>	<b>1.868.788</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.377.971</b>	<b>43.616.014</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2021.....	580.000	1.864.328	37.438.570	39.882.898
Praksisændring.....			1.864.328	1.864.328
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022.....</b>	<b>580.000</b>	<b>1.864.328</b>	<b>39.302.898</b>	<b>41.747.226</b>
Forslag til resultatdisponering.....		2.974.926	6.947.913	9.922.839
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>580.000</b>	<b>4.839.254</b>	<b>46.250.811</b>	<b>51.670.065</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager .....	1.852.930	1.120.438	
Andre omkostninger til social sikring.....	13.307	22.610	
Andre personaleomkostninger.....	115.467	104.045	
	<b>1.981.704</b>	<b>1.247.093</b>	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	436.524	227.920	
Regulering af udskudt skat.....	-235	-1.105	
	<b>436.289</b>	<b>226.815</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....		26.247	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>26.247</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		22.388	
Årets afskrivninger .....		3.859	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>26.247</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>0</b>	

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				<b>4</b>
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i kapitalinteresser	Lejedepositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....	0	7.230.000	15.329	
Tilgang.....	6.420.000	6.273.800	22.275	
Afgang.....	-480.000	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>5.940.000</b>	<b>13.503.800</b>	<b>37.604</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2022.....	0	1.864.328	0	
Årets resultat .....	0	2.974.926	0	
<b>Værdireguleringer 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>4.839.254</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..</b>	<b>5.940.000</b>	<b>18.343.054</b>	<b>37.604</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Nectar Invest ApS har stillet selvskyldnerkaution over for Nectar Skelmosevej ApS. Selvskyldnerkautionen er begrænset til TDKK 1.000.

5

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nectar Invest A/S for 2022 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Andre værdipapirer indregnes som kapitalandele i kapitalinteresser efter indre værdis metode jf. årsregnskabslovens §43 a.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2022:

- Årets resultat efter skat forøges med 2.975 tkr. - Sidste års resultat er påvirket med 2.379 t.kr.
- Balancesummen forøges med 2.975 tkr. - Sidste års balancesum er påvirket med 1.864 t.kr.
- Egenkapitalen forøges med 2.379 tkr. - Egenkapitalen primo er påvirket med 1.864 t.kr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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 kunne realiseres, 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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.