



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. april 2022

Peer Thomas Borg

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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Jan Thaarup, formand Peer Thomas Borg Torben Kjergaard Madsen
Direktion	Bjørk Krogshave
Revision	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2022

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nectar Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

København, den 6. april 2022

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 2021 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. 11.618.299 (+ 88% y-o-y), hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne for året.

Nectar Invest A/S gennemførte ultimo 2021 en kapitalforhøjelse på kr. 18.420.000, som styrkede selskabets kapitalgrundlag. Selskabets balance udviste per den 31. december 2021 en egenkapital på kr. 39.882.898 (+313% y-o-y) og en solvensgrad på 96%.

For 2022 forventes et resultat i samme niveau som 2021.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.486.552	2.766.393
Personaleomkostninger.....	1	-1.247.093	-945.662
Af- og nedskrivninger.....		-8.749	-8.749
DRIFTSRESULTAT		1.230.710	1.811.982
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....		10.835.000	5.200.000
Andre finansielle indtægter.....		124.625	0
Andre finansielle omkostninger.....		-345.221	-551.025
RESULTAT FØR SKAT		11.845.114	6.460.957
Skat af årets resultat.....	2	-226.815	-283.880
ÅRETS RESULTAT		11.618.299	6.177.077
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		11.618.299	6.177.077
I ALT		11.618.299	6.177.077

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.859	12.608
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.859	12.608
Andre værdipapirer.....		7.230.000	4.680.000
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		15.329	15.329
Finansielle anlægsaktiver.....	4	7.245.329	4.695.329
ANLÆGSAKTIVER.....		7.249.188	4.707.937
Udsudte skatteaktiver.....		1.609	504
Andre tilgodehavender.....		14.365.421	7.232.104
Periodeafgrænsningsposter.....		0	18.750
Tilgodehavender.....		14.367.030	7.251.358
Likvide beholdninger.....		20.135.468	1.168.432
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.502.498	8.419.790
AKTIVER.....		41.751.686	13.127.727

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		580.000	400.000
Overført resultat.....		39.302.898	9.264.599
EGENKAPITAL.....		39.882.898	9.664.599
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		102.989	47.500
Gæld til associerede virksomheder.....		953.131	2.350.933
Selskabsskat.....		227.920	96.448
Anden gæld.....		584.748	968.247
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.868.788	3.463.128
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.868.788	3.463.128
PASSIVER.....		41.751.686	13.127.727
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	400.000	0	9.264.599	9.664.599
Forslag til resultatdisponering.....			11.618.299	11.618.299
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	180.000	18.420.000		18.600.000
Overførsler				
Opløsning overkurs ved emission.....		-18.420.000	18.420.000	0
Egenkapital 31. december 2021.....	580.000	0	39.302.898	39.882.898

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	2	
Løn og gager	1.120.438	849.339	
Andre omkostninger til social sikring.....	22.610	16.868	
Andre personaleomkostninger.....	104.045	79.455	
	1.247.093	945.662	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	227.920	96.448	
Regulering af udskudt skat.....	-1.105	187.432	
	226.815	283.880	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....		26.247	
Kostpris 31. december 2021.....		26.247	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		13.639	
Årets afskrivninger		8.749	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		22.388	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		3.859	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Andre værdipapirer	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	4.680.000	0
Tilgang.....	2.550.000	15.329
Kostpris 31. december 2021.....	7.230.000	15.329
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	7.230.000	15.329

Andre værdipapirer(kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nectar Nørresundby A/S, København.....	12.445.957	2.213.438	5,00 %
Nectar Bremensgade ApS, København.....	11.308.911	4.569.654	10,00 %
Nectar HV Holding ApS, København.....	25.068.000	10.474.041	10,11 %
Nectar Skelmosevej ApS, København.....	17.615.651	7.015.455	10,00 %
Nectar RHS Komplementar ApS, København.....	40.000	-	10,00 %
Nectar KK Holding P/S, København.....	29.500.000	-	10,00 %
Nectar Åboulevard HoldCo ApS, København.....	40.000	-	10,00 %
Nectar Vinge Holding ApS, København.....	40.000	-	10,00 %

Nectar Invest A/S' andel af den indre værdi udgør pr. 31. december 2021 TDKK 9.011.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nectar Invest A/S for 2021 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**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 andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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 depasita.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.