
Nectar Boligejendomme II ApS

c/o Nectar Management A/S, Ewaldsgade 7, 2200
København N

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/8 - 31/7)

CVR-nr. 30 82 82 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /12 2018

Peer Thomas Borg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli 7

Balance 31. juli 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 for Nectar Boligejendomme II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. december 2018

Direktion

Peer Thomas Borg

Bjørk Krogshave

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nectar Boligejendomme II ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Nectar Boligejendomme II ApS for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. juli 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 7. december 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Ferass Hamade

statsautoriseret revisor

mne35441

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nectar Boligejendomme II ApS
c/o Nectar Management A/S
Ewaldsgade 7
2200 København N

CVR-nr.: 30 82 82 67

Regnskabsperiode: 1. august - 31. juli

Hjemstedskommune: København

Direktion

Peer Thomas Borg
Bjørk Krogshave

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, udlejning og udvikling af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 687.898, heraf værdireguleringer på DKK 88.000, og selskabets balance pr. 31. juli 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.597.051.

Nectar Asset Management A/S står for den daglige drift og administration af ejendommen Ålekistevej 212, 2720 Vanløse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er for regnskabsåret 2017/18 opgjort på baggrund af anerkendte værdiansættelsesmetoder, mens den for regnskabsåret 2016/17 var opgjort på grundlag af seneste handelsværdi. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.231.880	405.042
Værdiregulering af investeringsaktiver til dagsværdi	1	88.000	3.324.550
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.319.880	3.729.592
Finansielle omkostninger	2	-437.959	-326.445
Resultat før skat		881.921	3.403.147
Skat af årets resultat	3	-194.023	-440.680
Årets resultat		687.898	2.962.467

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		687.898	2.962.467
		687.898	2.962.467

Balance 31. juli

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Investeringsejendomme		31.588.000	31.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	31.588.000	31.500.000
Anlægsaktiver		31.588.000	31.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		164.921	114.163
Andre tilgodehavender		25.894	10.807
Tilgodehavender		190.815	124.970
Likvide beholdninger		832.397	328.754
Omsætningsaktiver		1.023.212	453.724
Aktiver		32.611.212	31.953.724

Balance 31. juli

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		7.980.000	7.980.000
Overført resultat		-382.949	-1.070.847
Egenkapital	5	7.597.051	6.909.153
Hensættelse til udskudt skat		386.770	192.747
Hensatte forpligtelser		386.770	192.747
Gæld til realkreditinstitutter		23.131.958	23.439.020
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.131.958	23.439.020
Gæld til realkreditinstitutter	6	317.903	329.515
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.444	39.946
Anden gæld		958.872	897.730
Periodeafgrænsningsposter		149.214	145.613
Kortfristede gældsforpligtelser		1.495.433	1.412.804
Gældsforpligtelser		24.627.391	24.851.824
Passiver		32.611.212	31.953.724
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. august	7.980.000	-1.070.847	6.909.153
Årets resultat	0	687.898	687.898
Egenkapital 31. juli	<u>7.980.000</u>	<u>-382.949</u>	<u>7.597.051</u>

Noter til årsregnskabet

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver til dagsværdi		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	88.000	3.324.550
	88.000	3.324.550
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	437.959	326.445
	437.959	326.445
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	440.680
Årets udskudte skat	194.023	0
	194.023	440.680
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. august		28.175.450
Kostpris 31. juli		28.175.450
Værdireguleringer 1. august		3.324.550
Årets værdireguleringer		88.000
Værdireguleringer 31. juli		3.412.550
Regnskabsmæssig værdi 31. juli		31.588.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		593.590

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

For regnskabsåret 2016/17 blev dagsværdien opgjort som handelsværdien, da ejendommen var handlet tæt på skæring.

Dagsværdien for ejendommen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.588.000	31.500.000
Budgetperiode	5	5
Stigning i markedsleje	1%	1%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	1%	1%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2%	2%
Diskonteringsrente	5,7%	

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. juli 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,2 % - 5,2 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	4,2	4,7	5,2
Dagsværdi	35.348.000	31.588.000	28.551.000
Ændring i dagsværdi	3.760.000	0	-3.037.000

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 70 anparter à nominelt DKK 1.140.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	21.796.288	22.129.170
Mellem 1 og 5 år	1.335.670	1.309.850
Langfristet del	<u>23.131.958</u>	<u>23.439.020</u>
Inden for 1 år	317.903	329.515
	<u>23.449.861</u>	<u>23.768.535</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.588.000	31.500.000
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nectar Boligejendomme II ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen anvender anerkendte værdiansættelsesmodeller til fastsættelse af dagsværdien.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.