

Sparinvest Property Investors A/S

CVR-nr. 28330804

Strandvejen 102E, 4. Sal

2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.03.2016

Dirigent

Navn: Emilie Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sparinvest Property Investors A/S
Strandvejen 102E, 4. Sal
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28330804
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 36347531
Telefax: 36343199

Bestyrelse

Per Noesgaard, formand
Henrik Lind-Grønbæk
Niels Solon

Direktion

Bo Weisel Jensen

Bank

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sparinvest Property Investors A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 02.03.2016

Direktion

Bo Weisel Jensen

Bestyrelse

Per Noesgaard
formand

Henrik Lind-Grønbæk

Niels Solon

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sparinvest Property Investors A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparinvest Property Investors A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 02.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

Henrik A. Laursen
Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Sparinvest Property Investors A/S rådgiver om ejendomsinvestering og rådgiver p.t. Property Fund K/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Nettoomsætning indeholder ikke-performanceafhængig indtægt vedrørende ejendomsinvestorer.

Der er ikke særlige usikkerheder forbundet med årsrapporten.

Der er ligeledes ikke andre usædvanlige forhold, der kan påvirke indregning og måling beskrivelse.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat i det kommende regnskabsår i niveauet 2-3 mio.DKK ved et uændret forretningsomfang.

Særlige risici

Der er ikke særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici, som selskabet er påvirket af.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Selskabet har indgået aftale om rådgivning om og administration af ejendomsinvesteringer. For denne serviceydelse afregnes der fast honorar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, lokaler og administration.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter indregnes består af renteindtægter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Skat af årets resultat sammensætter sig af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst samt ændringer i udskudt skat.

Selskabsskat indregnes med 23,5% af årets resultat før skat reguleret for ikke-skattepligtige indtægter og udgifter. Udskudt skat beregnes med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest Investment Solutions A/S, Sparinvest Property Investors II A/S, Garanti Invest A/S og ID-Sparinvest Filial af Sparinvest Luxembourg i Danmark samt Sparinvest Holdings SE (begrænset skattepligtig i Danmark). Sambeskatningsindkomsten fordeles således, at selskaber med positiv skattepligtig indkomst betaler et sambeskatningsbidrag på 23,5%, svarende til den betalbare skat, som om datterselskabet var særbeskattet. Datterselskaber med negativ skattepligtig indkomst modtager på tilsvarende vis et sambeskatningsbidrag.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		10.583	12.688
Andre eksterne omkostninger		<u>(5.647)</u>	<u>(5.524)</u>
Driftsresultat		4.936	7.164
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		<u>(15)</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.921	7.165
Skat af ordinært resultat	1	<u>(1.156)</u>	<u>(1.756)</u>
Årets resultat		<u>3.765</u>	<u>5.409</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		<u>3.765</u>	<u>5.409</u>
		<u>3.765</u>	<u>5.409</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Andre tilgodehavender		0	225
Tilgodehavende selskabsskat		<u>13</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>13</u>	<u>225</u>
Likvide beholdninger		<u>4.467</u>	<u>5.921</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.480</u>	<u>6.146</u>
Aktiver		<u><u>4.480</u></u>	<u><u>6.146</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		700	700
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.765</u>	<u>5.409</u>
Egenkapital		<u>4.465</u>	<u>6.109</u>
Skyldig selskabsskat		0	6
Anden gæld		<u>15</u>	<u>31</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>15</u>	<u>37</u>
Gældsforpligtelser		<u>15</u>	<u>37</u>
Passiver		<u>4.480</u>	<u>6.146</u>
Eventualforpligtelser	2		
Ejerforhold	3		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	700	5.409	6.109
Udbetalt ordinært udbytte	0	(5.409)	(5.409)
Årets resultat	0	3.765	3.765
Egenkapital ultimo	700	3.765	4.465

Noter

	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	1.156	1.755
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>1.156</u>	<u>1.756</u>

2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest Investment Solutions A/S, Sparinvest Property Investors II A/S, Sparinvest SA's danske filial samt Sparinvest Holding SE (begrænset skattepligtig i Danmark), med Sparinvest SA's danske filial som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

3. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Sparinvest Holding SE, Luxembourg

BMK Holding ApS, Kingosvej 1, 2630 Taastrup