

Sparinvest Property Investors II A/S

CVR-nr. 32468888

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	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sparinvest Property Investors II A/S
Strandvejen 102E, 4 sal
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32468888
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

Ledespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparinvest Property Investors II 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 til-læg 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 II A/S rådgiver om ejendomsinvestering og rådgiver p.t. Property Fund II K/S, Property Fund III K/S og Property Fund IV 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 særligt usikkerheder forbundet med årsrapporten.

Der er ligeledes ikke andre usædvanlige forhold, der kan have påvirket indregning og måling.

Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår ventes et resultat lidt bedre end det forgangne regnskabsår.

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 et fast honorar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder markedsføring, lokaler og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt til-læg under acontoskatteordningen mv.

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 udgif-ter. Udskudt skat beregnes med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæs-sige værdier.

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest Investment Solutions A/S, Sparinvest Property Investors A/S, ID-Sparinvest Filial af Sparinvest SA Luxembourg, Garanti Invest A/S samt Sparinvest Holdings SE (begrænset skattepligtig i Danmark). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Rettighe-derne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3 år, dog maksimalt restlø-betiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæs-sige værdi.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-4 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Den aktuelle skatteforpligtelse er beregnet med en sattesats på 23,5% og udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til leasingforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

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		22.309	24.172
Andre eksterne omkostninger		<u>(3.709)</u>	<u>(2.477)</u>
Bruttoresultat		18.600	21.695
Personaleomkostninger	1	(14.499)	(13.715)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(530)</u>	<u>(215)</u>
Driftsresultat		3.571	7.765
Andre finansielle omkostninger		<u>(41)</u>	<u>(60)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.530	7.705
Skat af ordinært resultat	3	<u>(769)</u>	<u>(1.896)</u>
Årets resultat		<u>2.761</u>	<u>5.809</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		<u>2.761</u>	<u>5.809</u>
		<u>2.761</u>	<u>5.809</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		809	0
Immaterielle anlægsaktiver	4	<u>809</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.486	1.178
Materielle anlægsaktiver	5	<u>1.486</u>	<u>1.178</u>
Anlægsaktiver		<u>2.295</u>	<u>1.178</u>
Andre tilgodehavender		2.355	1.071
Tilgodehavende selskabsskat		396	0
Periodeafgrænsningsposter		767	577
Tilgodehavender		<u>3.518</u>	<u>1.648</u>
Likvide beholdninger		<u>648</u>	<u>6.098</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.166</u>	<u>7.746</u>
Aktiver		<u>6.461</u>	<u>8.924</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.761	5.809
Egenkapital		<u>3.261</u>	<u>6.309</u>
Udskudt skat		196	99
Andre hensatte forpligtelser		223	261
Hensatte forpligtelser		<u>419</u>	<u>360</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		400	253
Skyldig selskabsskat		0	110
Anden gæld	6	2.381	1.892
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.781</u>	<u>2.255</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.781</u>	<u>2.255</u>
Passiver		<u>6.461</u>	<u>8.924</u>
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	5.809	6.309
Udbetalt ordinært udbytte	0	(5.809)	(5.809)
Årets resultat	0	2.761	2.761
Egenkapital ultimo	500	2.761	3.261

Noter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	11.997	11.746
Pensioner	915	719
Andre omkostninger til social sikring	1.416	1.187
Andre personaleomkostninger	171	63
	14.499	13.715
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	73	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	457	215
	530	215
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	672	1.857
Ændring af udskudt skat	97	37
Regulering vedrørende tidligere år	0	2
	769	1.896
		Erhverve-
		de imma-
		terielle
		anlægsak-
		tiver
		t.kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Tilgange		882
Kostpris ultimo		882
Årets afskrivninger		(73)
Af- og nedskrivninger ultimo		(73)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		809

Noter

	Andre anlæg, driftsma- teriel og inventar t.kr.		
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	1.488		
Tilgange	976		
Afgange	(211)		
Kostpris ultimo	2.253		
Af- og nedskrivninger primo	(310)		
Årets afskrivninger	(457)		
Af- og nedskrivninger ultimo	(767)		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.486		
		2015	2014
		t.kr.	t.kr.
6. Anden gæld			
Moms og afgifter		226	79
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.		2.155	1.813
		2.381	1.892

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest Investment Solutions A/S, Garanti Invest A/S, Sparinvest Property Investors A/S, Sparinvest SA's danske filial samt Sparinvest Holdings SE (begrænset skattepligtig i Danmark), med Sparinvest SA's danske filial som administrationsselskab 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.

8. Ejerforhold

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

Sparinvest Holdings SE, Luxembourg
 BMK Holding ApS, Kingosvej 1, 2630 Taastrup