

**Sparinvest Property
Investors II A/S**
Strandvejen 102E, 4 sal
2900 Hellerup
CVR-nr. 32468888

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *20. februar 2017*

Dirigent



Navn: *LISE BØGELUND*

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	6
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	6

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 32468888

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Per Noesgaard, formand
Jørgen Filtenborg Søgaard-Andersen
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 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20.02.2017

Direktion


Bo Weisel Jensen

Bestyrelse


Per Noesgaard

formand


Jørgen Filtenborg Søgaard-
Andersen


Niels Solon

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Sparinvest Property Investors II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sparinvest Property Investors II A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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 krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan 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.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 20.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Anders Oldau Gjelstrup
statsautoriseret revisor


Henrik Anders Laursen
statsautoriseret revisor

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.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		30.104	22.309
Andre eksterne omkostninger		<u>(4.004)</u>	<u>(3.709)</u>
Bruttoresultat		26.100	18.600
Personaleomkostninger	1	(14.544)	(14.499)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(933)</u>	<u>(530)</u>
Driftsresultat		10.623	3.571
Andre finansielle omkostninger		<u>(54)</u>	<u>(41)</u>
Resultat før skat		10.569	3.530
Skat af årets resultat	3	<u>(2.346)</u>	<u>(769)</u>
Årets resultat		8.223	2.761
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.723	2.761
Overført resultat		<u>4.500</u>	<u>0</u>
		8.223	2.761

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 t.kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		715	809
Immaterielle anlægsaktiver	4	715	809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.915	1.486
Materielle anlægsaktiver	5	1.915	1.486
Anlægsaktiver		2.630	2.295
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		699	0
Andre tilgodehavender		89	2.355
Tilgodehavende selskabsskat		0	396
Periodeafgrænsningsposter		840	767
Tilgodehavender		1.628	3.518
Likvide beholdninger		8.927	648
Omsætningsaktiver		10.555	4.166
Aktiver		13.185	6.461

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500	500
Overført overskud eller underskud		4.500	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.723	2.761
Egenkapital		8.723	3.261
Udskudt skat		190	196
Hensatte forpligtelser		190	196
Finansielle leasingforpligtelser		218	223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		914	400
Skyldig selskabsskat		756	0
Anden gæld		2.384	2.381
Kortfristede gældsforpligtelser		4.272	3.004
Gældsforpligtelser		4.272	3.004
Passiver		13.185	6.461
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	500	0	2.761	3.261
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.761)	(2.761)
Årets resultat	0	4.500	3.723	8.223
Egenkapital ultimo	500	4.500	3.723	8.723

Noter

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	11.739	11.997
Pensioner	836	915
Andre omkostninger til social sikring	1.644	1.416
Andre personaleomkostninger	325	171
	14.544	14.499
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	11
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	349	73
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	702	457
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(118)	0
	933	530
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.352	672
Ændring af udskudt skat	(6)	97
	2.346	769

Noter

	Erhvervede immaterielle anlægs- aktiver t.kr.
4. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	882
Tilgange	255
Kostpris ultimo	1.137
Af- og nedskrivninger primo	(73)
Årets afskrivninger	(349)
Af- og nedskrivninger ultimo	(422)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	715
	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.253
Tilgange	1.412
Afgange	(815)
Kostpris ultimo	2.850
Af- og nedskrivninger primo	(767)
Årets afskrivninger	(702)
Tilbageførsel ved afgange	534
Af- og nedskrivninger ultimo	(935)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.915
Ikke ejede aktiver	264

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest SA's danske filial, Sparinvest Investment Solutions A/S, Garanti Invest A/S, Sparinvest Property Investors A/S samt Sparinvest Holdings 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med Sparinvest SA's danske filial, Sparinvest Investment Solutions A/S, Sparinvest Property Investors A/S, Sparinvest Property Investors II A/S, samt Sparinvest Holding SE (begrænset skattepligtig i Danmark), med Sparinvest SA's danske filial som administrationselskab. 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. Rettighederne afskrives lineært over den forventede brugstid. Afskrivningsperioden udgør 3 år, dog maksimalt restløbetiden for de pågældende rettigheder.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige 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 klarlægning 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
---	--------

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiell omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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