

SCHRODER FUND HOLDINGS 2 (DENMARK) ApS

Store Strandstræde 21, 2 th
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2016

Ketil Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SCHRODER FUND HOLDINGS 2 (DENMARK) ApS Store Strandstræde 21, 2 th 1255 København K CVR-nr: 33154550 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Holmens Kanal 2-12 1092 København K DK Danmark
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 for Schroder Fund Holdings (Denmark) 2 ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2016

Direktion

Ketil Poul Petersen

Finbarr Browne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SCHRODER FUND HOLDINGS 2 (DENMARK) ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCHRODER FUND HOLDINGS 2 (DENMARK) ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter og egenkapitalopgørelse. 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 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 handlinger 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, 30/05/2016

Jesper Otto Edelbo
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Flere forhold har hæmmet den økonomiske udvikling i Europa. En øget international risiko på andre investeringstyper forventes at påvirke ejendomsinvesteringer positivt i 2016. Kapitalstrøm ind i ejendomsmarkedet er en positiv trend, der begyndte i 2014 og tog yderligere fart i 2015. De kommende år forventes udviklingen at sprede sig til ejendomme med knap så attraktiv beliggenhed drevet af investorernes jagt på afkast. Efterspørgslen på de bedste ejendomme forventes at stige i 2016. Det forventes, at ejendomme over de kommende år vil give et attraktivt afkast.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.
 Generelt om Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, regnskabsmæssig assistance og administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af årets resultat er indregnet i resultatopgørelsen. Skatten omfatter aktuel skat af årets resultat, årets reguleringer af udskudt skat samt regulering af tidligere års beregnede skat.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. En udskudt skatteforpligtelse er afsat under regnskabsposten ”Hensat til udskudt skat”, mens et udskudt skatteaktiv afsættes under posten ”Udskudte skatteaktiver” i den udstrækning, der foreligger overbevisende dokumentation for, at der inden for en kortere periode realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene kan modregnes.

Balance

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver omfatter aktier i API Property Fund Denmark P/S og indregnes til markedsværdi svarende til indre værdi på statusdagen.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre eksterne omkostninger		-146.115	-167.902
Bruttoresultat		-146.115	-167.902
Resultat af ordinær primær drift		-146.115	-167.902
Andre finansielle indtægter	1	9.597.823	1.740.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-984.291	-7.999.855
Ordinært resultat før skat		8.467.417	-6.427.757
Skat af årets resultat	3	-321.052	407.730
Årets resultat		8.146.365	-6.020.027
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.400.000
Overført resultat		8.146.365	-7.420.027
I alt		8.146.365	-6.020.027

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		70.060.616	62.202.793
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	70.060.616	62.202.793
Anlægsaktiver i alt		70.060.616	62.202.793
Andre tilgodehavender		1.740.000	1.740.000
Tilgodehavender i alt		1.740.000	1.740.000
Likvide beholdninger		290.047	22.575
Omsætningsaktiver i alt		2.030.047	1.762.575
Aktiver i alt		72.090.663	63.965.368

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		34.293.276	26.146.911
Forslag til udbytte		0	1.400.000
Egenkapital i alt		34.693.276	27.946.911
Hensættelse til udskudt skat		321.051	0
Hensatte forpligtelser i alt		321.051	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		36.951.336	35.968.457
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.951.336	35.968.457
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		125.000	50.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		125.000	50.000
Gældsforpligtelser i alt		37.076.336	36.018.457
Passiver i alt		72.090.663	63.965.368

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	400.000	26.146.911	1.400.000	27.946.911
Betalt udbytte			-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat		8.146.365		8.146.365
Egenkapital, ultimo	400.000	34.293.276	0	34.693.276

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Aktieudbytte	1.740	1.740
Urealiseret kursgevinst på aktiebeholdning	7.858	0
	9.598	1.740

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Urealiseret kurstab på aktiebeholdning	0	-6.554
Urealiseret kurstab på valuta	0	-11
Renter vedrørende lån	-983	-1.435
Øvrige renter	-1	0
	-984	-8.000

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	-321	408
	-321	408

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2015
	t.kr.
Aktier i API Property Fund Denmark P/S	
Anskaffelsespris den 29.09.2010	65.965
Værdi til dagspris den 31.12.2015	70.061

Dagsværdien er opgjort ved hjælp af en discounted cash-flow værdiansættelses-model. Ved opgørelsen af de enkelte ejendommers værdi er der taget udgangspunkt i den aktuelle udlejningssituation. Forventede reguleringer af leje til markedslejeniveau samt sandsynlige udgifter til større vedligeholdelsesarbejder er indregnet. Afkastkravet er fastsat ud fra en bedømmelse af markedsniveauet.

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Schroder Fund Holdings 2 (Luxembourg) S.á.r.l.
5, rue Höhenhof, L-1733 Senningerberg

6. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Investeringsejendomme, API Property Fund DK P/S	2.607	-1.592
Fremførbare skattemæssige underskud	-2.286	-2.650
Beregnet udkudt skat i alt, aktiveres ikke	321	-4.242