



SPF III Management Participation K/S

**Strandvejen 102 E, 4. sal
2900 Hellerup**

CVR-nr. 35 38 37 43

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019

Mads Peter Grønkjær
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for SPF III Management Participation K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 1. april 2019

Ledelse

Bo Weisel Jensen

Kresten Juellner

Mads Rude

Marko J. A. Multas

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SPF III Management Participation K/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPF III Management Participation K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 1. april 2019

Verum Cura
Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe
Registreret revisor
MNE-nr. mne33775

Selskabsoplysninger

Selskabet	SPF III Management Participation K/S Strandvejen 102 E, 4. sal 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 38 37 43
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 30. september 2015
	Hjemsted: Gentofte
Ledelse	Komplementarselskab SPF III MP GP ApS Strandvejen 102 E, 4. sal 2900 Hellerup v/
Ledelse	Bo Weisel Jensen Kresten Juelner Mads Rude Marko J. A. Multas
Revisor	Verum Cura Godkendt revisionsvirksomhed Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabet genererer afkast på kommanditselskabets kapital ved at foretage investeringer i unoterede aktiver relateret til fast ejendom, herunder gældsaktiver, via eller i samarbejde med lokale porteføljeforvaltere.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF III Management Participation K/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter komplementarvederlag, renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

SPF III Management Participation K/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skattepligtigen af selskabets resultat påhviler de enkelte investorer i selskabet. Der indregnes derfor ikke skat af årets resultat.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele vedrører kapital andel i unoteret kommanditselskab. Den regnskabsmæssige værdi i det underliggende K/S vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i det underliggende K/S indregnet til dagsværdi.

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdiopgørelser fra ejendomsfonde, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages blandt andet ved opgørelsen af værdien af de underliggende investeringer i de udenlandske ejendomsfonde. Ved beregning af dagsværdi vil der på grund af valgte værdiansættelsesprincipper være usikkerhed forbundet hermed.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Indskud fra kommanditister indregnes, når de er kaldt. Kommittede indskud (tilsagn), som ikke endnu er kaldt på balancetidspunktet, oplyses i noterne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører varer og tjenesteydelser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger		-23.188	-12.063
Bruttoresultat		-23.188	-12.063
Finansielle indtægter	1	403.235	260.013
Finansielle omkostninger	2	-20.034	-22.126
Resultat før skat		360.013	225.824
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		360.013	225.824
Overført resultat		360.013	225.824
		360.013	225.824

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Periodeafgrænsningsposter		20.000	20.000
Tilgodehavender		20.000	20.000
Værdipapirer		3.176.578	3.086.138
Værdipapirer		3.176.578	3.086.138
Likvide beholdninger		40.025	19.915
Omsætningsaktiver i alt		3.236.603	3.126.053
Aktiver i alt		3.236.603	3.126.053

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Indskud fra kommanditister		2.764.358	2.625.819
Overført resultat		463.860	491.859
Egenkapital	3	3.228.218	3.117.678
Kreditinstitutter		10	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.375	8.375
Kortfristede gældsforpligtelser		8.385	8.375
Gældsforpligtelser i alt		8.385	8.375
Passiver i alt		3.236.603	3.126.053

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	403.235	260.013
	<u>403.235</u>	<u>260.013</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	20.034	22.126
	<u>20.034</u>	<u>22.126</u>

Noter

3 Egenkapital

	Indskud fra kommanditister	Overført resultat	Hensat til uddelinger	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	2.625.819	491.860	0	3.117.679
Udlodning i året	0	-388.013	388.013	0
Betalt årets udlodning	0	0	-388.013	-388.013
Kaldt stamkapital, i perioden	138.539	0	0	138.539
Årets resultat	0	360.013	0	360.013
Egenkapital 31. december 2018	2.764.358	463.860	0	3.228.218

Den tegnede stamkapital består af 620.000 anparter á 7,45 (EUR 1) pr. stk. fordelt på 558.000 A-andele og 62.000 B-andele. Den tegnede stamkapital kan specificeres således:

Tegnet stamkapital i alt DKK 4.619.000

Indbetalt fra kommanditister DKK 2.764.358

Tilsagn til betaling DKK 1.854.642

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kresten Juelner (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-073801260001

IP: 212.114.xxx.xxx

2019-04-15 09:16:00Z

NEM ID 

Mads Rude (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 212.114.xxx.xxx

2019-04-15 14:45:49Z

NEM ID 

Bo Weisel Jensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-04-22 18:47:44Z

NEM ID 

Marko Juha Antero Multas

Direktionsmedlem

Serienummer: marko.multas@patrizia.ag

IP: 212.114.xxx.xxx

2019-04-29 08:11:32Z

Marko Multas

Anders Jos Ilsøe (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:39886871-RID:19242619

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-04-29 08:53:34Z

NEM ID 

Mads Peter Grønkjær (CVR valideret)

Dirigent

Serienummer: CVR:32468888-RID:58716007

IP: 212.114.xxx.xxx

2019-04-30 07:31:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JNCYA-FX3LD-LE88J-EPPA3-W5PIW-5VNS6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>