

# SPF III Birch ApS

Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 63 50 68

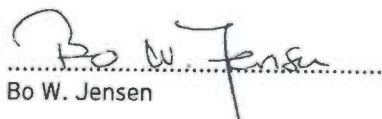


## Årsrapport

for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. januar 2017

Som dirigent:

  
Bo W. Jensen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for SPF III Birch ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. januar 2017  
Direktion:

  
Bo W. Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SPF III Birch ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SPF III Birch ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

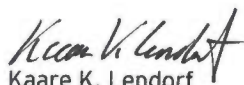
København, den 25. januar 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Ole Karstensen  
statsaut. revisor

  
Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SPF III Birch ApS
Adresse, postnr., by	Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	35 63 50 68
Hjemstedskommune	Gentofte Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Bo W. Jensen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmhuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at foretage investeringer - direkte eller indirekte - i fast ejendom samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Resultatopgørelse

Note	EURt	2015/16	2014/15
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	7.532	2.014
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>7.532</b>	<b>2.014</b>
	Andre driftsomkostninger	-128	-136
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.404</b>	<b>1.878</b>
3	Finansielle indtægter	110	120
4	Finansielle omkostninger	0	-7
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.514</b>	<b>1.991</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	7.514	1.991
		<b>7.514</b>	<b>1.991</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

## Balance

Note	EURt	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.254	13.840
		<u>30.254</u>	<u>13.840</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>30.254</u>	<u>13.840</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	1.075	0
		<u>1.075</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.075</u>	<u>0</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>31.329</u>	<u>13.840</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	6.389	6.389
	Overført resultat	9.200	1.686
		<u>15.589</u>	<u>8.075</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.740	5.765
		<u>15.740</u>	<u>5.765</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>15.740</u>	<u>5.765</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>31.329</u>	<u>13.840</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Eventualaktiver





## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitalopgørelse

EURt	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	6.389	1.686	8.075
Årets resultat	0	7.514	7.514
Egenkapital 30. september 2016	<u>6.389</u>	<u>9.200</u>	<u>15.589</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF III Birch ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen er opstillet i artsopdelt beretningsform og balance i kontoform.

Regnskabet indgår i koncernregnskabet for Sparinvest Property Fund III K/S.

#### Generelt om indregning og måling

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

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i euro (EUR), da virksomhedens væsentligste transaktioner afregnes i EUR.

#### Valutaomregning

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til begivenheder, der fremkommer mellem balancedagen og tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til administrationen m.v.

##### Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Under dagsværdiregulering af andre investeringer i resultatopgørelsen indregnes dagsværdireguleringer af ejendomsfonde.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger vedrører dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og finansielle poster.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat består af den skat, der skal betales vedrørende årets skattepligtige indkomst. Selskabsskat indregnes med 22 % af årets resultat før skat reguleret for ikke skattepligtige indtægter og udgifter. Udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

##### Balancen

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Indskud i ejendomsfonde opgøres ved første indregning til transaktionsdagens kurs og måles herefter til dagsværdien omregnet til balancedagens kurs. Dagsværdien opgøres af den enkelte fond på grundlag af dagsværdien af de underliggende ejendomme målt til dagsværdi. Gældsforpligtelser i ejendomsfonde måles til dagsværdi. Ved indregning i resultatopgørelsen indregnes dagsværdireguleringer til historisk transaktionskurs, mens værdireguleringer som følge af ændring i valutakurser indregnes under finansielle poster, således at selskabets primære resultat er upåvirket af valutakursændringer. Kommitterede indskud, som endnu ikke på balancetidspunktet er kaldt, oplyses i noterne under eventualforpligtelser. Modtagne udlodninger fra ejendomsfonde fragår i værdien af kapitalandele.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser, eller som nettoskatteaktiver til modregning i fremtidige positive skattepligtige indkomster. Det vurderes på hver balancedag, om det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig indkomst til, at det udskudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

##### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

##### Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i unoterede ejendomsfonde værdiansættes på baggrund af modtagne rapporteringer fra de respektive fonde. Selskabet har ingen bestemmende indflydelse og ejer kun finansielle andele i underliggende fonde. Værdien af en ejendomsfond opgøres som markedsværdien af hver andel i ejendomsselskaber ejet af fonden med tillæg af andre (kortfristede) nettoaktiver. Det kontrolleres, at ejendomsfondene i rapporteringen har opgjort dagsværdien af ejendomsselskaberne med udgangspunkt i anerkendte værdiansættelsesmetoder og teknikker i branchen, og dagsværdierne gennemgås og vurderes ud fra tilgængelig information med henblik på eventuelle justeringer, hvis den rapporterede dagsværdi ikke vurderes at repræsentere den faktiske dagsværdi. De fonde, som selskabet investerer i, anvender anerkendte retningslinjer for dagsværdiansættelse. Til brug for værdiansættelse af ejendoms-selskaberne tager ejendomsfondene udgangspunkt i selskabets branche, markedsposition og indtjenings-evne. Selskabet har dog som udgangspunkt ikke detaljeret oplysninger om de specifikke metoder og forudsætninger, ejendomsfondene anvender ved værdiansættelsen af hvert enkelt ejendomsselskab. Ved vurderingen af den rapporterede dagsværdi inddrages blandt andet tilgængelig information om relevante markedsforhold samt selskabsspecifik og generel information opnået gennem den løbende dialog med de respektive ejendomsselskaber.

#### 3 Finansielle indtægter

Valutakursreguleringer	110	120
	<u>110</u>	<u>120</u>

#### 4 Finansielle omkostninger

Valutakurstab	0	7
	<u>0</u>	<u>7</u>

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2015	12.366
Tilgang i årets løb	10.061
Afgang i årets løb	-340
Kostpris 30. september 2016	<u>22.087</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	1.474
Årets opskrivninger	6.693
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>8.167</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>30.254</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

EURt	2015/16	2014/15	2013/14
Saldo primo	6.389	7	0
Kapitalforhøjelse	0	6.382	7
	<u>6.389</u>	<u>6.389</u>	<u>7</u>

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 22,4 mio. EUR til udenlandsk ejendomsfond, hvoraf 22,3 mio. EUR er indbetalt.

#### 9 Eventualaktiver

Ledelsen har med baggrund i årets resultat og forventninger til kommende år vurderet, at forudsætningerne for at indregne skatteaktiv ikke er tilstede. Selskabets ikke indregnede skatteaktiv udgør 540 t.EUR.