

SPF III Landmark Club P/S

Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 36 46 90 64

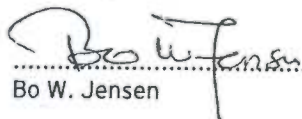


Årsrapport

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for SPF III Landmark Club P/S.

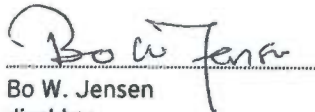
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

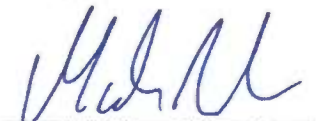

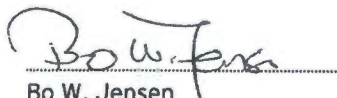
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. januar 2017
Direktion:


Bo W. Jensen
direktør

Bestyrelse:


Mads Rude
formand
Marko Juha Antero Muittas
Kresten Juerner
Bo W. Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SPF III Landmark Club P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SPF III Landmark Club P/S 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.

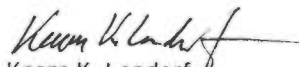
København, den 25. januar 2017

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 Landmark Club P/S
Adresse, postnr., by	Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	36 46 90 64
Hjemstedskommune	Gentofte Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Mads Rude, formand Marko Juha Antero Multas Kresten Juelner Bo W. Jensen
Direktion	Bo W. Jensen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths 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 generere afkast ved at foretage investeringer i unoterede aktiver relateret til fast ejendom, herunder gældsaktiver.

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 12 mdr.	2014/15 10 mdr.
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	9.120	385
	Bruttoresultat	9.120	385
	Andre driftsomkostninger	-89	-130
	Årets resultat	9.031	255
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	9.031	255
		9.031	255

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	EURt	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.846	11.231
		<u>22.846</u>	<u>11.231</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.846</u>	<u>11.231</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	209	10
	Omsætningsaktiver i alt	<u>209</u>	<u>10</u>
	AKTIVER I ALT	<u>23.055</u>	<u>11.241</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	9.021	9.021
	Overført resultat	9.286	255
	Egenkapital i alt	<u>18.307</u>	<u>9.276</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	4.748	1.965
		<u>4.748</u>	<u>1.965</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.748</u>	<u>1.965</u>
	PASSIVER I ALT	<u>23.055</u>	<u>11.241</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitalopgørelse

EURt	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	9.021	255	9.276
Årets resultat	0	9.031	9.031
Egenkapital 30. september 2016	<u>9.021</u>	<u>9.286</u>	<u>18.307</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF III Landmark Club P/S 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)

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursreguleringer.

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. Kommittede 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.

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.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i noterede 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, markedspostion og indtjeningssevne. 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.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

3 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2015	10.846
Årets tilgang	2.692
Kostpris 30. september 2016	<u>13.538</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	385
Årets opskrivninger	8.923
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>9.308</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>22.846</u>

4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

EURt	2015/16	2014/15
Saldo primo	9.021	0
Kapitalforhøjelse	0	9.021
	<u>9.021</u>	<u>9.021</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 17 mio. EUR til udenlandsk ejendomsfond, hvoraf 13,5 mio. EUR er indbetalt.