

SPF III Landmark Club P/S

Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup

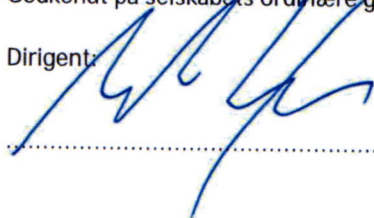
CVR-nr. 36 46 90 64

Årsrapport

for 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2018

Dirigent:





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SPF III Landmark Club P/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.


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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

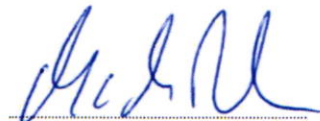
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. februar 2018
Direktion:



Bo W. Jensen
direktør

Bestyrelse:



Mads Rude
formand



Marko Juha Antero Multas



Kresten Juelner



Bo W. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SPF III Landmark Club P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPF III Landmark Club P/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 regler og krav.

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 regnskabsbrugerne 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, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Karstensen
statsaut. revisor
mne16615



Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819



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 2016 - 30. september 2017
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

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at generere afkast ved at foretage investeringer i unoterede aktiver relateret til fast ejendom, herunder gældsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 97 EURt mod et overskud på 108 EURt sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på 20.902 EURt. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Resultatopgørelse

Note	EURt	2016/17	2015/16
3	Personaleomkostninger	0	0
	Andre driftsomkostninger	-97	-89
	Resultat før finansielle poster	-97	-89
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	197
	Årets resultat	-97	108
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-97	108
		-97	108



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Balance

Note	EURt	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	25.538	22.846
		<u>25.538</u>	<u>22.846</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.538</u>	<u>22.846</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	0	209
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>209</u>
	AKTIVER I ALT	<u>25.538</u>	<u>23.055</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	9.021	9.021
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	12.000	9.308
	Overført resultat	-119	-22
	Egenkapital i alt	<u>20.902</u>	<u>18.307</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til associerede virksomheder	4.592	0
	Anden gæld	44	4.748
		<u>4.636</u>	<u>4.748</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.636</u>	<u>4.748</u>
	PASSIVER I ALT	<u>25.538</u>	<u>23.055</u>

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



Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Egenkapitalopgørelse

EURt	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	9.021	9.308	-22	18.307
Overført via resultatdisponering	0	0	-97	-97
Opskrivninger af associeret virksomhed	0	2.692	0	2.692
Egenkapital 30. september 2017	9.021	12.000	-119	20.902

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF III Landmark Club P/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Investeringer i joint ventures og i associerede virksomheder måles til dagsværdi. Værdireguleringerne indregnes direkte på egenkapitalen, hvor disse præsenteres under en særskilt post "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi". Værdireguleringerne blev tidligere indregnet i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Konsekvenserne af praksisændringerne for virksomheden er specificeret nedenfor.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

jf. ovenfor	EURt	2016/17			2015/16		
		Hidtidig regnskabspraksis	Effekt af overgang til ændret ÅRL	Ændret ÅRL	Hidtidig regnskabspraksis	Effekt af overgang til ændret ÅRL	Ændret ÅRL
	Resultatopgørelsen						
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	2.692	-2.692	0	9.120	-9.120	0
	Bruttoresultat	2.692	-2.692	0	9.120	-9.120	0
	Andre driftsomkostninger	-97	0	-97	-89	0	-89
	Resultat før finansielle poster	2.595	-2.692	-97	9.031	-9.120	-89
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0	0	0	197	197
	Årets resultat	2.595	-2.692	-97	9.031	-8.923	108
	Balancen						
	Finansielle anlægsaktiver	25.538	0	25.538	22.846	0	22.846
	Omsætningsaktiver	0	0	0	209	0	209
	Aktiver i alt	25.538	0	25.538	23.055	0	23.055
	Egenkapital	20.902	0	20.902	18.307	0	18.307
	Gældsforpligtelser	4.636	0	4.636	4.748	0	4.748
	Passiver i alt	25.538	0	25.538	23.055	0	23.055

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf indregnes direkte i egenkapitalen.

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. Negativ regulering til under kostpris, indregnes i resultatopgørelsen til historisk transaktionskurs, mens værdireguleringer som følge af ændring i valutakurser indregnes under finansielle poster, således at selskabets primære resultat er upåvirket af valutakursændringer. Kommitede 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017

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 ejendomsselskaberne tager ejendomsfondene udgangspunkt i selskabets branche, markedsposition og indtjeningssevne. 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 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
EURT	
Kostpris 1. oktober 2016	13.538
Kostpris 30. september 2017	13.538
Værdireguleringer 1. oktober 2016	9.308
Årets opskrivninger	2.692
Værdireguleringer 30. september 2017	12.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	25.538

Associerede virksomheder

Landmark Club 76,9 %

5 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

DKK'000	2016/17	2015/16	2014/15
Saldo primo	0	9.021	0
Kapitalforhøjelse	0	0	9.021
	0	9.021	9.021

6 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.