

# SBC II FEEDER A ApS

Adelgade 15, 2., 1304 København K

CVR-nr. 36 48 62 60

## Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2022

Dirigent:

.....  
Mads Peter Grønkjær

## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SBC II FEEDER A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2022

Direktion:

.....  
Mads Rude  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i SBC II FEEDER A ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SBC II FEEDER A ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 revisionshandlinger, 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 28. februar 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
mne33819

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	SBC II FEEDER A ApS
Adresse, postnr., by	Adelgade 15, 2., 1304 København K
CVR-nr.	36 48 62 60
Hjemstedskommune	København Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Mads Rude, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed som investeringsselskab samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 725 EURt mod et underskud på 1.853 EURt sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 3.076 EURt.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Resultatopgørelse

Note	EURt	2020/21	2019/20
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	881	-1.729
	<b>Bruttoresultat</b>	881	-1.729
	Andre driftsomkostninger	-92	-90
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	789	-1.819
4	Finansielle omkostninger	-64	-34
	<b>Årets resultat</b>	725	-1.853
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	725	-1.853
		725	-1.853

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Balance

Note	EURt	2020/21	2019/20
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.600	21.437
		<u>21.600</u>	<u>21.437</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.600</u>	<u>21.437</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.600</u>	<u>21.437</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	2.227	2.227
	Overført resultat	849	124
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.076</u>	<u>2.351</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.524	19.086
		<u>18.524</u>	<u>19.086</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.524</u>	<u>19.086</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.600</u>	<u>21.437</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Egenkapitalopgørelse

EURt	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>Egenkapital 1. oktober 2020</b>	2.227	124	2.351
Overført via resultatdisponering	0	725	725
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>2.227</b>	<b>849</b>	<b>3.076</b>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBC II FEEDER A ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

#### 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 omkostninger

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

##### 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.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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. Afgivne tilsagn, som på balancetidspunktet endnu ikke er kaldt, oplyses i noterne under eventualforpligtelser. Modtagne udlodninger fra ejendomsfonde fragår i værdien af investeringen.

##### Tilgodehavender

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

##### Egenkapital

##### 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.

##### 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 under-skud, 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 nominal værdi.

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i noterede ejendomsinvesteringer værdiansættes på baggrund af modtagne rapporteringer fra de respektive investeringer. Selskabet har ingen bestemmende indflydelse og ejer kun finansielle andele i underliggende værdipapirer. Værdien af en selskabsinvestering opgøres som markedsværdien af hver andel i ejendomsselskaber ejet af selskabet med tillæg af andre (kortfristede) nettoaktiver. Det kontrolleres, at ejendomsinvesteringerne 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 ejendomsselskaber, som selskabet investerer i, anvender anerkendte retningslinjer for dagsværdiansættelse. Til brug for værdiansættelsen af ejendomsselskaberne tages udgangspunkt i selskabets branche, markedsposition og indtjeningsevne. 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. Følgende er dog kendt som væsentlige forudsætninger. Selskabet investerer i forvaltede ejendomsfonde, som ikke er noteret på et aktivt marked. Investeringerne i disse fonde bliver generelt klassificeret som niveau 3 i dagsværdien hierarkiet. De værdiansættelsesmodeller, der søges om fast ejendomsmidler, vil typisk være baseret på; (i) diskonteret cash flow analyse; ii) direkte kapitaliseringsmetode og / eller; (iii) sammenlignelig salgsmetode. Ejendomsfonde afspejler sine ejendomsinvesteringer netto efter investeringsfinansiering. Forøgelse eller fald i nogen af antagelserne isoleret set ville resultere i en lavere eller højere dagsværdimåling.

#### 3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

EURt	2020/21	2019/20
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Valutakursreguleringer	64	34
	<u>64</u>	<u>34</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

#### 5 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2020	21.529
Afgang i årets løb	-222
Kostpris 30. september 2021	21.307
Værdireguleringer 1. oktober 2020	-92
Årets værdiregulering	385
Værdireguleringer 30. september 2021	293
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>21.600</b>

#### Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af SBC LHF II:

- ▶ Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Diskonteringsfaktor: 16,2%- 18,0%

Tomgang: 40%

#### Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Xander II:

- ▶ Aktiv type: Investeringer i ejendomme til erhverv

Værdiansættelsesmetode: DCF

Diskonteringsfaktor: 11,9%- 15%

Tomgang: 13%

#### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

EUR	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Saldo primo	2.227.000	2.227.000	2.227.000	2.227.000	2.227.000
	2.227.000	2.227.000	2.227.000	2.227.000	2.227.000

## Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

### Noter

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

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 22,45 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 21,95 mio. EUR er indbetalt.

#### 8 Nærtstående parter

SBC II FEEDER A ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
PMM Global III K/S	København	100 %kapitalbesiddelse

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
PMM Global III K/S	København	www.cvr.dk

# PENNEO

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

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

## Mads Peter Grønkjær

### Client Signer

På vegne af: Company

Serienummer: CVR:36486260-RID:83567862

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-28 18:40:16 UTC

NEM ID 

## Mads Rude

### Client Signer

På vegne af: Company

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 147.161.xxx.xxx

2022-03-01 10:24:01 UTC

NEM ID 

## Kaare Kristensen

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-03-01 12:57:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8KVPI-8LOBC-U0X3G-ZGCCPG-1UCMO-6ZWNQ

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 tidsstemplet 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](mailto: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>