

SBC II FEEDER B ApS

Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 36 48 63 09

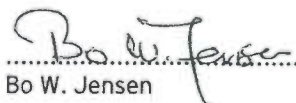


Årsrapport

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for SBC II FEEDER B ApS.

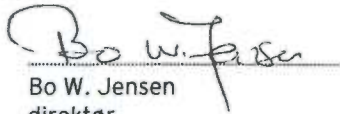
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 SBC II FEEDER B ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SBC II FEEDER B 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	SBC II FEEDER B ApS
Adresse, postnr., by	Strandvejen 102 E, 4. sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	36 48 63 09
Hjemstedskommune	Gentofte Kommune
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
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 aktiviteter er at drive virksomhed som investeringsselskab 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 12 mdr.	2015 9 mdr.
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	102	-412
	Bruttoresultat	102	-412
	Andre driftsomkostninger	-131	-89
	Resultat før finansielle poster	-29	-501
3	Finansielle indtægter	0	240
4	Finansielle omkostninger	-18	-39
	Årets resultat	-47	-300
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-47	-300
		-47	-300

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	EURt	2015/16	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.490	2.325
		<u>3.490</u>	<u>2.325</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.490</u>	<u>2.325</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	655	0
		<u>655</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>102</u>	<u>269</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>757</u>	<u>269</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.247</u>	<u>2.594</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	2.227	2.227
	Overført resultat	-347	-300
	Egenkapital i alt	<u>1.880</u>	<u>1.927</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.367	0
		<u>2.367</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Anden gæld	0	667
		<u>0</u>	<u>667</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.367</u>	<u>667</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.247</u>	<u>2.594</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	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	2.227	-300	1.927
Årets resultat	0	-47	-47
Egenkapital 30. september 2016	2.227	-347	1.880

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SBC II FEEDER B ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Resultatopgørelsen er opstillet i artsopdelt beretningsform og balance i kontoform.

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 berører 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.

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. 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.

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 ejendomsselskaberne tager ejendomsfondene udgangspunkt i selskabets branche, markedspostition 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.

EURt	2015/16 12 mdr.	2015 9 mdr.
3 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	0	240
	0	240
4 Finansielle omkostninger		
Valutakursreguleringer	18	39
	18	39

5 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2015	2.772
Tilgang i årets løb	2.193
Afgang i årets løb	-973
Kostpris 30. september 2016	3.992
Værdireguleringer 1. oktober 2015	-447
Årets værdiregulering	-55
Værdireguleringer 30. september 2016	-502
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	3.490

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

EURt

Saldo primo
Kapitalforhøjelse

	<u>2015/16</u>	<u>2015</u>
Saldo primo	2.227	0
Kapitalforhøjelse	0	2.227
	<u>2.227</u>	<u>2.227</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

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

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 19,9 mio. EUR til udenlandsk ejendomsfond, hvoraf 5,0 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 95 t.EUR.