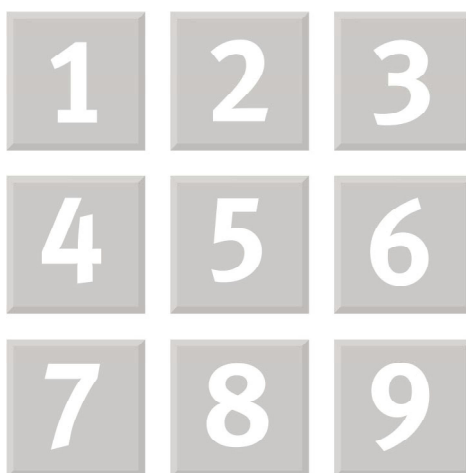


SPF IV Management Partner ApS

Strandvejen 102 E, 4. sal
2900 Hellerup

CVR-nr. 37 11 85 08



Årsrapport for perioden 29. september 2015 til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. april 2017

Mads Rude
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPF IV Management Partner ApS
Strandvejen 102 E, 4. sal
2900 Hellerup

CVR-nr.: 37 11 85 08
Regnskabsperiode: 29. september - 31. december
Stiftet: 29. september 2015
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Bo Weisel Jensen, adm. direktør
Kresten Juelner, direktør
Mads Rude, direktør
Marko J. A. Multasdirektør

Revision

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 29. september 2015 - 31. december 2016 for SPF IV Management Partner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. september 2015 - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. marts 2017

Direktion

Bo Weisel Jensen
adm. direktør

Kresten Juelner
direktør

Mads Rude
direktør

Marko J. A. Multas
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPF IV Management Partner ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPF IV Management Partner ApS for regnskabsåret 29. september 2015 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. september 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vor ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af reglerne om indberetning af A-skat og AM-bidrag

Selskabet har i strid med skattelovgivningen ikke indeholdt og indberettet A-skat og AM-bidrag af udbetalt løn til selskabets direktører. Forholdet kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Hillerød, den 29. marts 2017

DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Anders Ilsøe
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består, investering i fast ejendom og rådgivning om ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 2.414.202, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.464.202.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Management Partner ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2015/16 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
29. september 2015 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.207.418
Personaleomkostninger	1	<u>-500.000</u>
Resultat før finansielle poster		2.707.418
Finansielle indtægter	2	<u>415.923</u>
Resultat før skat		3.123.341
Skat af årets resultat	3	<u>-709.139</u>
Årets resultat		<u><u>2.414.202</u></u>
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte		2.412.000
Overført resultat		<u>2.202</u>
		<u><u>2.414.202</u></u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver		
Værdipapirer		<u>3.092.436</u>
Værdipapirer		<u>3.092.436</u>
Likvide beholdninger		<u>48.956</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.141.392</u>
Aktiver i alt		<u>3.141.392</u>

Balance 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.
Passiver		
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		2.202
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.412.000</u>
Egenkapital	4	<u>2.464.202</u>
Selskabsskat		669.465
Anden gæld		<u>7.725</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>677.190</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>677.190</u>
Passiver i alt		<u>3.141.392</u>
Eventualposter m.v.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsrapporten

	2015/16																				
	kr.																				
1 Personaleomkostninger																					
Lønninger	500.000																				
	500.000																				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4																				
2 Finansielle indtægter																					
Andre finansielle indtægter	415.923																				
	415.923																				
3 Skat af årets resultat																					
Årets aktuelle skat	709.139																				
	709.139																				
4 Egenkapital																					
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"></th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Selskabs- kapital</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Overført resultat</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</th> <th style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 29. september 2015</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> </tr> <tr> <td>Årets resultat</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2.202</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2.412.000</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">2.414.202</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2016</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">50.000</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">2.202</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">2.412.000</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">2.464.202</td> </tr> </tbody> </table>		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt	Egenkapital 29. september 2015	50.000	0	0	50.000	Årets resultat	0	2.202	2.412.000	2.414.202	Egenkapital 31. december 2016	50.000	2.202	2.412.000	2.464.202
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt																	
Egenkapital 29. september 2015	50.000	0	0	50.000																	
Årets resultat	0	2.202	2.412.000	2.414.202																	
Egenkapital 31. december 2016	50.000	2.202	2.412.000	2.464.202																	
5 Eventualposter m.v.																					
Der er ingen eventualposter mv.																					

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

PENNEO

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

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

Bo Weisel Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 93.164.33.18

2017-04-11 12:08:56Z

NEM ID 

Mads Rude (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 93.176.84.139

2017-04-11 15:45:10Z

NEM ID 

Kresten Juelner (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-073801260001

IP: 93.176.84.139

2017-04-16 10:28:44Z

NEM ID 

Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1104744223951

IP: 195.215.238.238

2017-04-18 07:38:48Z

NEM ID 

Mads Rude (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 93.176.84.139

2017-04-18 11:15:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0VUBH-U067A-5UQ0E-MLUP7-JZZGE-0UMYB

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>. 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>