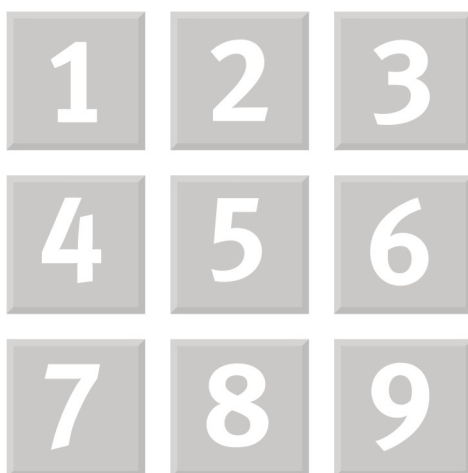


## **SPF IV Management Participation K/S**

Strandvejen 102 E, 4. sal  
2900 Hellerup

CVR-nr. 37 11 90 08



### **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 10. april 2018

---

Mads Rude  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SPF IV Management Participation K/S  
Strandvejen 102 E, 4. sal  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 37 11 90 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 30. september 2015

Hjemsted: Gentofte

### Bestyrelse

Komplementarselskab SPF IV MP GP ApS  
Strandvejen 102 E, 4. sal  
2900 Hellerup  
v/

### Bestyrelse

Bo Weisel Jensen  
Kresten Juelner  
Mads Rude  
Marko J. A. Multas

### Revisor

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SPF IV Management Participation K/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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. marts 2018

### **Bestyrelse**

Bo Weisel Jensen

Kresten Juelner

Mads Rude

Marko J. A. Multas

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i SPF IV Management Participation K/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPF IV Management Participation K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Hillerød, den 19. marts 2018

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

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
**MNE-nr. mne33775**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabet formår at genererer afkast på kommanditselskabets kapital ved at foretage investeringer i unoterede aktiver relateret til fast ejendom, herunder gældsaktiver, via eller i samarbejde med lokale porteføljeforvaltere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for SPF IV Management Participation K/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### **Ændring i klassifikation**

Klassificering af komplementar vederlag er ændret således, at posten fremgår under Finansielle omkostninger.

Klassificering af skyldige omkostninger er ændret således, at posten fremgår under Leverandører af varer og tjenesteydelser.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed for at give et mere retvisende billede.

Ændringen har ikke haft påvirkning på årets resultat eller egenkapital.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, komplementarvederlag mv.

#### **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, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### **Skat af årets resultat**

SPF IV Management Participation K/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skattepligtigheden af selskabets resultat påhviler de enkelte investorer i selskabet. Der indregnes derfor ikke skat af årets resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele vedrører kapital andel i unoteret kommanditselskab. Den regnskabsmæssige værdi i det underliggende K/S vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i det underliggende K/S indregnet til dagsværdi.

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdiopgørelser fra ejendomsfonde, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Envidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages blandt andet ved opgørelsen af værdien af de underliggende investeringer i de udenlandske ejendomsfonde. Ved beregning af dagsværdi vil der på grund af valgte værdiansættelsesprincipper være usikkerhed forbundet hermed.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Indskud fra kommanditister indregnes, når de er kaldt. Kommitede indskud (tilsagn), som ikke endnu er kaldt på balancetidspunktet, oplyses i noterne.

#### Gældsforpligtelser

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

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.410	-8.640
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.410</b>	<b>-8.640</b>
Finansielle indtægter	1	71.084	19.704
Finansielle omkostninger	2	-12.678	-15.629
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.996</b>	<b>-4.565</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>45.996</b>	<b>-4.565</b>
Overført resultat		45.996	-4.565
		<b>45.996</b>	<b>-4.565</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		12.500	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.500</b>	<b>0</b>
Værdipapirer		2.232.269	1.193.741
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.232.269</b>	<b>1.193.741</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.488</b>	<b>15.908</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.286.257</b>	<b>1.209.649</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.286.257</b>	<b>1.209.649</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Indskud fra kommanditister		2.237.071	1.190.839
Overført resultat		<u>41.431</u>	<u>-4.565</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>2.278.502</u></b>	<b><u>1.186.274</u></b>
Kreditinstitutter		5	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.750	7.750
Anden gæld		<u>0</u>	<u>15.625</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.755</u></b>	<b><u>23.375</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.755</u></b>	<b><u>23.375</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.286.257</u></u></b>	<b><u><u>1.209.649</u></u></b>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	3
Andre reguleringer af finansielle indtægter	71.084	19.701
	<b>71.084</b>	<b>19.704</b>
	<b>71.084</b>	<b>19.704</b>

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	12.678	15.629
	<b>12.678</b>	<b>15.629</b>
	<b>12.678</b>	<b>15.629</b>

### 3 Egenkapital

	Indskud fra kommenditister	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.190.839	-4.565	1.186.274
Kaldt stamkapital, i perioden	1.046.232	0	1.046.232
Årets resultat	0	45.996	45.996
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>2.237.071</b>	<b>41.431</b>	<b>2.278.502</b>
	<b>2.237.071</b>	<b>41.431</b>	<b>2.278.502</b>

Den tegnede stamkapital består af 752.000 anparter á 7,43 (EUR 1) pr. stk. Den tegnede stamkapital kan specificeres således:

Tegnet stamkapital i alt	DKK 5.590.669
Indbetalt fra kommanditister	DKK 2.237.071
Tilsagn til betaling	DKK 3.353.598