



# SPF IV Management Participation K/S

Strandvejen 102 E, 4. sal  
2900 Hellerup

CVR-nr. 37 11 90 08

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2020

---

Mads Peter Grønkjær  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. april 2020

### Bestyrelse

Bo Weisel Jensen

Kresten Juellner

Mads Rude

Marko J. A. Multas

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPF IV Management Participation K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis 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.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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.

Hørsholm, den 17. april 2020

Verum Cura  
Godkendt revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 39 88 68 71

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33775

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SPF IV Management Participation K/S Strandvejen 102 E, 4. sal 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 11 90 08
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 30. september 2015
	Hjemsted: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Komplementarselskab SPF IV MP GP ApS Strandvejen 102 E, 4. sal 2900 Hellerup v/
<b>Bestyrelse</b>	Bo Weisel Jensen Kresten Juelner Mads Rude Marko J. A. Multas
<b>Revisor</b>	Verum Cura Godkendt revisionsvirksomhed Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm

## 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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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. Endvidere 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre eksterne omkostninger		-12.875	-18.021
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-12.875</b>	<b>-18.021</b>
Finansielle indtægter	1	1.214.642	437.076
Finansielle omkostninger	2	-12.553	-12.515
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.189.214</b>	<b>406.540</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.189.214</b>	<b>406.540</b>
Overført resultat		1.189.214	406.540
		<b>1.189.214</b>	<b>406.540</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		0	12.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>12.500</b>
Værdipapirer		4.145.684	3.748.288
<b>Værdipapirer</b>		<b>4.145.684</b>	<b>3.748.288</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.337</b>	<b>52.950</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>4.150.021</b>	<b>3.813.738</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.150.021</b>	<b>3.813.738</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Indskud fra kommanditister		3.358.010	3.358.010
Overført resultat		<u>784.251</u>	<u>447.970</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>4.142.261</u></b>	<b><u>3.805.980</u></b>
Kreditinstitutter		10	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>7.750</u>	<u>7.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.760</u></b>	<b><u>7.758</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.760</u></b>	<b><u>7.758</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>4.150.021</u></u></b>	<b><u><u>3.813.738</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Indskud fra kommenditister	Overført resultat	Hensat til uddelinger	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2019	3.358.010	447.970	0	3.805.980
Udlodning i året	0	-852.933	852.933	0
Betalt årets udlodning	0	0	-852.933	-852.933
Årets resultat	0	1.189.214	0	1.189.214
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>3.358.010</b>	<b>784.251</b>	<b>0</b>	<b>4.142.261</b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4	445
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>1.214.638</u>	<u>436.631</u>
	<b><u>1.214.642</u></b>	<b><u>437.076</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>12.553</u>	<u>12.515</u>
	<b><u>12.553</u></b>	<b><u>12.515</u></b>

### 3 Egenkapital

Den tegnede stamkapital består af 752.000 anpartar 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 3.358.010
Tilsagn til betaling	DKK 2.232.659

# 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)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-04-29 12:20:12Z

NEM ID 

## Marko Multas

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: marko.multas@patrizia.ag

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-04-29 12:31:56Z

Marko Juha Antero Multas

## Kresten Juelner (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-073801260001

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-04-29 13:31:52Z

NEM ID 

## Mads Rude (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-04-29 14:09:32Z

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe (CVR valideret)

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:39886871-RID:19242619

IP: 77.66.xxx.xxx

2020-04-29 15:03:05Z

NEM ID 

## Mads Peter Grønkjær (CVR valideret)

### Dirigent

Serienummer: CVR:32468888-RID:58716007

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-04-29 15:12:05Z

NEM ID 

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>