



SPF IV Management Participation K/S

**c/o PATRIZIA Global Partneres A/S
Adelgade 15, 2,
1304 København K**

CVR-nr. 37 11 90 08

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2021

Mads Peter Grønkjær
dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 19. april 2021

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

Anders Ilsøe
Registreret revisor
MNE-nr. mne33775

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPF IV Management Participation K/S
c/o PATRIZIA Global Partneres A/S
Adelgade 15, 2,
1304 København K

CVR-nr.: 37 11 90 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
Stiftet: 30. september 2015

Hjemsted: København

Bestyrelse

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

Bestyrelse

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

Revisor

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 160.485, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.608.430.

Selskabets resultat af investeringer for perioden er væsentligt påvirket af udbrud af sygdomsepidemien COVID-19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at alle selskabets markeder fortsat kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet potentielt kan have indvirkning på kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Management Participation K/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Bruttotab

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 skattepligten af selskabets resultat påhviler de enkelte investorer i selskabet. Der indregnes derfor ikke skat af årets resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Indskud fra kommanditister indregnes, når de er kaldt. Kommitterede 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttotab		-14.188	-12.875
Finansielle indtægter	1	0	1.214.642
Finansielle omkostninger	2	<u>-146.297</u>	<u>-12.553</u>
Resultat før skat		-160.485	1.189.214
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-160.485</u>	<u>1.189.214</u>
Overført resultat		<u>-160.485</u>	<u>1.189.214</u>
		<u>-160.485</u>	<u>1.189.214</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>12.500</u>	<u>0</u>
Værdipapirer	3	<u>3.600.621</u>	<u>4.145.684</u>
Værdipapirer		<u>3.600.621</u>	<u>4.145.684</u>
Likvide beholdninger		<u>3.086</u>	<u>4.337</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.616.207</u>	<u>4.150.021</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.616.207</u></u>	<u><u>4.150.021</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Indskud fra kommanditister		3.358.010	3.358.010
Overført resultat		<u>250.420</u>	<u>784.251</u>
Egenkapital	4	<u>3.608.430</u>	<u>4.142.261</u>
Kreditinstitutter		27	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser		<u>7.750</u>	<u>7.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.777</u>	<u>7.760</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.777</u>	<u>7.760</u>
Passiver i alt		<u><u>3.616.207</u></u>	<u><u>4.150.021</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Indskud fra kom- manditister	Overført resultat	Hensat til udde- linger	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2020	3.358.010	784.251	0	4.142.261
Udlodning i året	0	-373.346	373.346	0
Betalt årets udlodning	0	0	-373.346	-373.346
Årets resultat	0	-160.485	0	-160.485
Egenkapital 31. december 2020	3.358.010	250.420	0	3.608.430

Noter

	2020 <u>kr.</u>	2019 <u>kr.</u>
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	4
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>1.214.638</u>
	<u>0</u>	<u>1.214.642</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	12.744	12.553
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	<u>133.553</u>	<u>0</u>
	<u>146.297</u>	<u>12.553</u>
3 Værdipapirer		
Aktier	<u>3.600.621</u>	<u>4.145.684</u>
	<u>3.600.621</u>	<u>4.145.684</u>
Årets dagsværdisændring:		
Årets urealiserede gevinster	0	
Årets urealiserede tab	133.733	
4 Egenkapital		
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 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.”

MARKO JUHA ANTERO MULTAS (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer:

fi_tupas:nordea:MxAqe0IPo0OhVQppPLQhUIm5ZOes08IKWDVz5nJVx

1I=

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-04-27 07:19:18Z



Bo Weisel Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-035192213718

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-04-27 07:50:13Z

NEM ID

Kresten Juelner (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-073801260001

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-04-27 07:51:04Z

NEM ID

Mads Rude (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-04-27 15:16:20Z

NEM ID

Anders Jos Ilsøe (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:39886871-RID:19242619

IP: 77.66.xxx.xxx

2021-04-28 07:18:13Z

NEM ID

Mads Peter Grønkjær (CVR valideret)

Dirigent

Serienummer: CVR:32468888-RID:58716007

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-04-28 10:19:08Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: IJM1J-TV30-56GE1-FEQZN-A10WA-431VT

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 tidsstempelt 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>