

# SPF IV Investeringselskab ApS

Strandvejen 102 E, 4 sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 37 42 77 05

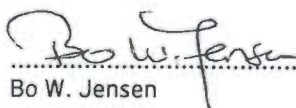


## Årsrapport 2016

(fra selskabets stiftelse 5. februar - 30. september 2016)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. januar 2017

Som dirigent:

  
Bo W. Jensen



Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	2
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	3
<b>Ledelsesberetning</b>	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 5. februar - 30. september</b>	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 5. februar - 30. september 2016 for SPF IV Investeringselskab 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 5. februar - 30. september 2016.

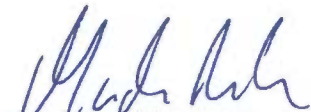
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

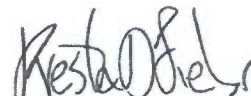
Hellerup, den 25. januar 2017  
Direktion:



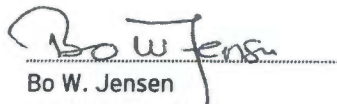
Marko J. A. Multas



Mads Rude



Kresten Juellner



Bo W. Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SPF IV Investeringselskab ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SPF IV Investeringselskab ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 5. februar - 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 fra selskabets stiftelse 5. februar - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

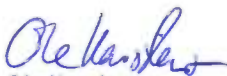
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

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	SPF IV Investeringselskab ApS
Adresse, postnr., by	Strandvejen 102 E, 4 sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	37 42 77 05
Stiftet	5. februar 2016
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	5. februar - 30. september 2016
Telefon	
Direktion	Marko J. A. Multas Mads Rude Kresten Juelner Bo W. Jensen
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

Dette er virksomhedens første regnskabsår. Selskabets formål er at foretage investeringer - direkte eller indirekte - i fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

## Resultatopgørelse

Note	EURt	2016 8 mdr.
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	<u>36</u>
	Bruttoresultat	36
	Andre driftsomkostninger	<u>-698</u>
	Årets resultat	<u><u>-662</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>-662</u>
		<u><u>-662</u></u>

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

## Balance

Note	EURt	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>	
	Anlægsaktiver	
3	Finansielle anlægsaktiver	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>21.573</u>
		<u>21.573</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.573</u>
	Omsætningsaktiver	
	Likvide beholdninger	<u>158</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>158</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.731</u>
	<b>PASSIVER</b>	
	Egenkapital	
4	Selskabskapital	3.600
	Overført resultat	<u>-662</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.938</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>18.793</u>
		<u>18.793</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.793</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>21.731</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Eventualaktiver





## Årsregnskab 5. februar - 30. september

### Egenkapitalopgørelse

EURt	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 5. februar 2016	3.600	0	3.600
Årets resultat	0	-662	-662
Egenkapital 30. september 2016	3.600	-662	2.938

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet omfatter selskabets første regnskabsår.

Resultatopgørelsen er opstillet i artsopdelt beretningsform og balance i kontoform.

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

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdi reguleringer 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Under dagsværdiregulering af andre investeringer i resultatopgørelsen indregnes dagsværdireguleringen af ejendomsfonde.

##### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 nominal 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 acontoskatte.

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 de udskudte skatteaktiver vil kunne udnyttes.

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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.

#### 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 ejendoms selskaberne tager ejendomsfondene udgangspunkt i selskabets branche, markedsposition og indtjenings evne. 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.

#### 3 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 5. februar 2016	0
Tilgange	21.537
Kostpris 30. september 2016	21.537
Årets opskrivninger	36
Værdireguleringer 30. september 2016	36
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	21.573

## Årsregnskab 5. februar - 30. september

### Noter

#### 4 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således det seneste år.

EURt	2016
Saldo primo	3.600
	<u>3.600</u>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

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

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 66,3 EUR til udenlandsk ejendomsfond, hvoraf 21,6 EUR er indbetalt.

#### 7 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 153 EUR.