

SPF IV Investeringselskab ApS

Strandvejen 102 E, 4 sal., 2900 Hellerup

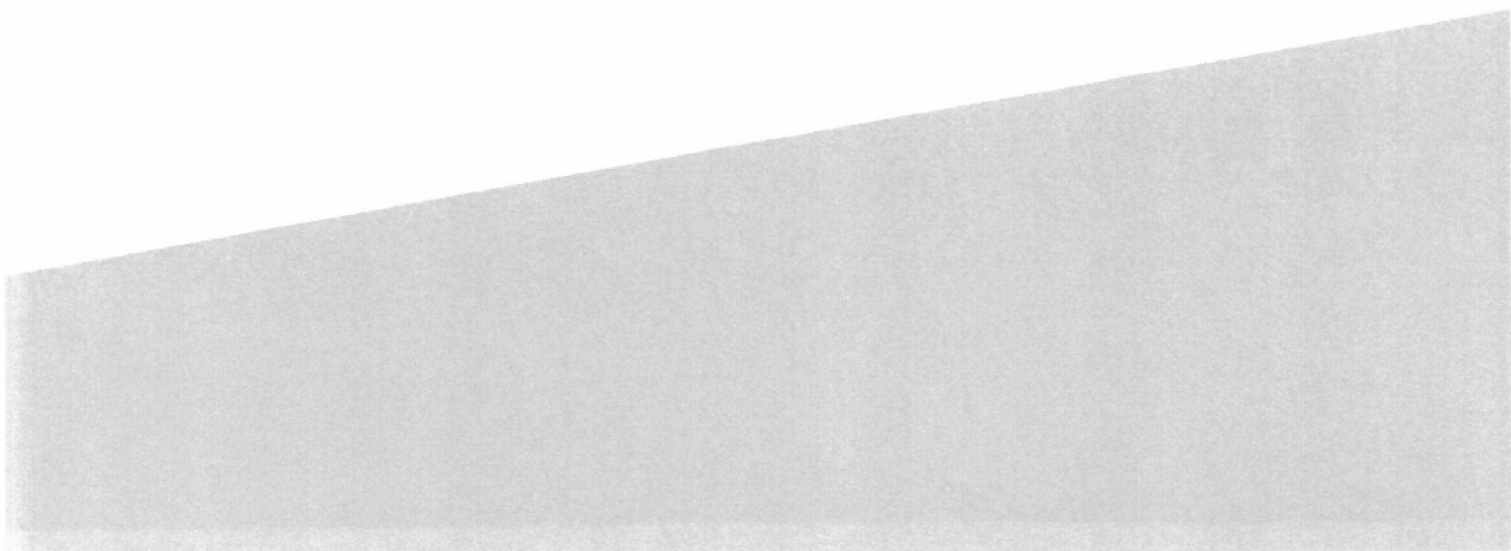
CVR-nr. 37 42 77 05

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2020

Dirigent:

.....





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

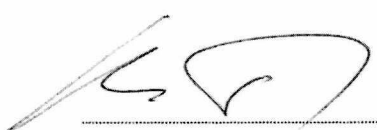
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

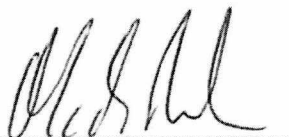
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. februar 2020

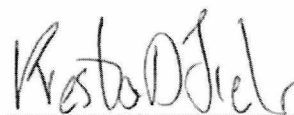
Direktion:



Marko Juha Antero Multas



Mads Rude



Kresten Juelner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPF IV Investeringselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPF IV Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores 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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ 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 bl.a. 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.

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

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

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

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

København, den 25. februar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kaare K. Lendorf
statsaut. revisor
mne33819

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
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Marko Juha Antero Multas Mads Rude Kresten Juelner
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1,3, 1780 København V

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve og drive virksomhed som investeringsselskab, jf. aktieavancebeskatningslovens § 19.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 1.806 EURt mod et underskud på 296 EURt sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på 17.817 EURt. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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



Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Resultatopgørelse

Note	EURt	2018/19	2017/18
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.913	-127
	Bruttoresultat	1.913	-127
	Andre driftsomkostninger	-152	-199
	Resultat før finansielle poster	1.761	-326
4	Finansielle Indtægter	45	30
	Årets resultat	1.806	-296
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.806	-296
		1.806	-296



Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Balance

Note	EURt	2018/19	2017/18
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.802	10.711
		14.802	10.711
	Anlægsaktiver i alt	14.802	10.711
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.304	1.454
		1.304	1.454
	Likvide beholdninger	1.711	3.846
	Omsætningsaktiver i alt	3.015	5.300
	AKTIVER I ALT	17.817	16.011
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	3.700	3.700
	Overkurs ved emission	14.390	14.390
	Overført resultat	-273	-2.079
	Egenkapital i alt	17.817	16.011
	PASSIVER I ALT	17.817	16.011

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Egenkapitalopgørelse

EURt	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	3.700	14.390	-2.079	16.011
Overført via resultatdisponering	0	0	1.806	1.806
Egenkapital 30. september 2019	3.700	14.390	-273	17.817

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabet indgår i koncernregnskabet for PMM Global 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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursreguleringer.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udsendt 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. Afgivne tilsagn, som på balancetidspunktet endnu ikke er kaldt, oplyses i noterne under eventualforpligtelser. Modtagne udlodninger fra ejendomsfonde fragår i værdien af investeringen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i unoterede ejendomsinvesteringer værdiansættes på baggrund af modtagne rapporteringer fra de respektive investeringer. Selskabet har ingen bestemmende indflydelse og ejer kun finansielle andele i underliggende værdipapirer. Værdien af en selskabsinvestering opgøres som markedsværdien af hver andel i ejendomsselskaber ejet af selskabet med tillæg af andre (kortfristede) nettoaktiver. Det kontrolleres, at ejendomsinvesteringerne 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 ejendomsselskaber, som selskabet investerer i, anvender anerkendte retningslinjer for dagsværdiansættelse. Til brug for værdiansættelsen af ejendomsselskaberne tages udgangspunkt i selskabets branche, markedsposition og indtjeningssevne. 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. Følgende er dog kendt som væsentlige forudsætninger. Selskabet investerer i forvaltede ejendomsfonde, som ikke er noteret på et aktivt marked. Investeringerne i disse fonde bliver generelt klassificeret som niveau 3 i dagsværdien hierarkiet. De værdiansættelsesmodeller, der søges om fast ejendomsmidler, vil typisk være baseret på; (i) diskonteret cash flow analyse; ii) direkte kapitaliseringsmetode og / eller; (iii) sammenlignelig salgsmetode. Ejendomsfonde afspejler sine ejendomsinvesteringer netto efter investeringsfinansiering. Forøgelse eller fald i nogen af antagelserne isoleret set ville resultere i en lavere eller højere dagsværdimåling.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

EURt		2018/19	2017/18
4	Finansielle indtægter		
	Valutakursreguleringer	45	30
		<u>45</u>	<u>30</u>
5	Finansielle anlægsaktiver		
			Andre værdipapirer og kapitalandele
	EURt		
	Kostpris 1. oktober 2018		11.428
	Tilgange		2.179
	Kostpris 30. september 2019		<u>13.607</u>
	Værdireguleringer 1. oktober 2018		-717
	Årets opskrivninger		<u>1.912</u>
	Værdireguleringer 30. september 2019		<u>1.195</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019		<u>14.802</u>

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Ardstone Residential Partners:

- Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: Sammenlignelige (ikke-justerede) markedspriser

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Godrej Residential Partnership II:

- Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Risikofri rente: 7,0%

Markedsrente: 7,0%

Beta: 1,04%

Alpha: 5,0% - 6,0%.

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

EUR	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Saldo primo	3.700	3.700	3.600	0
Kapitalforhøjelse	0	0	100	3.600
	<u>3.700</u>	<u>3.700</u>	<u>3.700</u>	<u>3.600</u>

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 65,5 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 47,4 mio. EUR er indbetalt.

8 Nærtstående parter

SPF IV Investeringselskab ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
PMM Global IV K/S	Hellerup	100% kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
PMM Global IV K/S	Hellerup	www.cvr.dk