

SPF IV Investeringselskab ApS

Adelgade 15, 2., 1304 København K

CVR-nr. 37 42 77 05

Årsrapport 2021/22

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

Dirigent:

.....
Mads Peter Grønkjær

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	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 2021 - 30. september 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Direktion:

.....
Mads Peter Grønkjær

.....
Mads Rude

.....
Marko Juha Antero Multas

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i SPF IV Investeringsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPF IV Investeringsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsbrugerne 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 30. marts 2023
EY 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	Adelgade 15, 2., 1304 København K
CVR-nr.	37 42 77 05
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Direktion	Mads Peter Grønkjær Mads Rude Marko Juha Antero Multas
Revision	EY 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 investeringselskab, jf. aktieavancebeskatningslovens § 19.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 1.215 EURt mod et overskud på 306 EURt sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på 17.472 EURt.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Resultatopgørelse

Note	EURt	2021/22	2020/21
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	1.310	402
	Bruttoresultat	1.310	402
	Andre driftsomkostninger	-113	-119
	Resultat før finansielle poster	1.197	283
4	Finansielle indtægter	18	23
	Årets resultat	1.215	306
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.215	306
		1.215	306

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Balance

Note	EURt	2021/22	2020/21
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	14.888	13.409
		<u>14.888</u>	<u>13.409</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.888</u>	<u>13.409</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.584	2.848
		<u>2.584</u>	<u>2.848</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.584</u>	<u>2.848</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.472</u>	<u>16.257</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	3.700	3.700
	Overkurs ved emission	14.390	14.390
	Overført resultat	-618	-1.833
	Egenkapital i alt	<u>17.472</u>	<u>16.257</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.472</u>	<u>16.257</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022**Egenkapitalopgørelse**

EURt	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	3.700	14.390	-1.833	16.257
Overført via resultatdisponering	0	0	1.215	1.215
Egenkapital 30. september 2022	<u>3.700</u>	<u>14.390</u>	<u>-618</u>	<u>17.472</u>

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for 2021/22 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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

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 2021 - 30. september 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Selskabet er fritaget for selskabsskat i Danmark efter de danske skatteregler for investeringsselskaber, ABL § 19, da beskatningen sker hos investorerne. Selskabet indregner således ikke selskabsskat, om end enkelte beløb kan indregnes i årsregnskabet i form af kildeskat.

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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Gældsforpligtelser

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

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i noterede 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 indtjeningsevne. 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.

EURt	2021/22	2020/21
4 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	18	23
	18	23

5 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2021	14.477
Tilgange	170
Kostpris 30. september 2022	14.647
Værdireguleringer 1. oktober 2021	-1.068
Årets værdireguleringer	1.309
Værdireguleringer 30. september 2022	241
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	14.888

Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Godrej Residential Partnership II:

- ▶ Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Risikofri rente: 7,5%

Markedsrente: 7,0%

Beta: 1,34%

Alpha: 2,0%- 5,0%

Diskonteringsfaktor: 12,5 - 20%

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

EUR	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Saldo primo	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.700.000
	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.700.000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet tilsagn på 33,4 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 16,2 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	København	100%kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

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

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Mads Rude

Client Signer

On behalf of: Client

Serial number: b5c13838-7866-41d5-bc1f-31ffe2118646

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-03-30 06:01:27 UTC



Mads Peter Grønkjær

Client Signer

On behalf of: Client

Serial number: b5fd5ead-bf32-4ffe-b36c-37d770d42959

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-30 06:43:00 UTC



MARKO JUHA ANTERO MULTAS

Client Signer

On behalf of: Client

Serial number:

fi_tupas:nordea:MxAqe0IPo0OhVQppPLQhUIm5ZOes08IKWDVz5nJVx

1I=

IP: 82.181.xxx.xxx

2023-03-31 08:57:37 UTC



Kaare Kristensen

EY Signer

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 217.165.xxx.xxx

2023-03-31 13:47:24 UTC



Penneo document key: 52EEH-YP7E7-KP8FD-EUVNK-PMGJH-H134L

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>