

SPF IV Investeringsselskab ApS

Adelgade 15, 2., 1304 København K

CVR-nr. 37 42 77 05

Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2021

Dirigent:

.....
Mads Peter Grønkjær





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2021

Direktion:



Marko Juhana Antero Multas

Mads Rude

Kresten Juelner

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 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.

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 23. februar 2021
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 2019 - 30. september 2020
Direktion	Marko Juha Antero Multas Mads Rude Kresten Juelner
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 2019/20 udviser et underskud på 1.866 EURt mod et overskud på 1.806 EURt sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 15.951 EURt. Årets resultat er påvirket af effekterne af Covid-19, herunder ændring i værdiansættelser i de underliggende investeringer. Vi forventer en langsom og gradvis tilbagevenden til normalitet i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Resultatopgørelse

Note	EURt	2019/20	2018/19
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-2.666	1.913
	Bruttoresultat	-2.666	1.913
	Andre driftsomkostninger	-125	-152
	Resultat før finansielle poster	-2.791	1.761
4	Finansielle indtægter	925	45
	Årets resultat	-1.866	1.806
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.866	1.806
		-1.866	1.806

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Balance

Note	EURt	2019/20	2018/19
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.975	14.802
		<u>12.975</u>	<u>14.802</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.975</u>	<u>14.802</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.180	1.304
		<u>1.180</u>	<u>1.304</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.796</u>	<u>1.711</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.976</u>	<u>3.015</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.951</u>	<u>17.817</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	3.700	3.700
	Overkurs ved emission	14.390	14.390
	Overført resultat	-2.139	-273
	Egenkapital i alt	<u>15.951</u>	<u>17.817</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.951</u>	<u>17.817</u>

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

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Egenkapitalopgørelse

EURt	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	3.700	14.390	-273	17.817
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.866	-1.866
Egenkapital 30. september 2020	<u>3.700</u>	<u>14.390</u>	<u>-2.139</u>	<u>15.951</u>

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringsselskab ApS for 2019/20 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 2019 - 30. september 2020

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. 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. 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 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.

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 det udskudte skatteaktiv 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 indtjeningsevne. Ved vurderingen af den rapporterede dagsværdi inddrages blandt andet tilgængelig information om relevante markedsforskeligheder 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 2019 - 30. september 2020

Noter

EURt	2019/20	2018/19
4 Finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	925	45
	925	45
5 Finansielle anlægsaktiver		
		Andre værdipapirer og kapitalandele
EURt		
Kostpris 1. oktober 2019		13.607
Tilgange		2.246
Afgange		-1.408
Kostpris 30. september 2020		14.445
Værdireguleringer 1. oktober 2019		1.195
Årets værdireguleringer		-2.665
Værdireguleringer 30. september 2020		-1.470
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		12.975

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Godrej Residential Partnership II:

- ▶ Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Risikofri rente: 6,0%

Markedsrente: 7,0%

Beta: 1,13%

Alpha: 2,0%- 7,0%

Diskonteringsfaktor: 17,5 - 22,5%

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

EUR	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Saldo primo	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.600.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	100.000	3.600.000
	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.700.000	3.600.000

Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020**Noter****7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet tilsagn på 65,5 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 50,9 mio. EUR er indbetalt.

8 Nærtstående parter

SPF IV Investeringselskab ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
PMM Global IV K/S	København	100% kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

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

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.”

Mads Rude

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-044133565664

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-02-23 15:25:06Z

NEM ID 

Kresten Juelner

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-073801260001

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-03-01 13:58:25Z

NEM ID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-03-01 14:44:52Z

NEM ID 

Mads Peter Grønkjær

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: CVR:32468888-RID:58716007

IP: 147.161.xxx.xxx

2021-03-01 14:56:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VKNAY-XN1CT-37GJJ-WWWE6-CO5HE-WK31M

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>