

---

# *S&P Ejendomsinvest4 A/S*

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Årsrapport for  
1. juli 2022 - 30. juni 2023

---

CVR-nr. 42 86 17 66

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/11 2023

Michael Banggaard  
Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for S&P Ejendomsinvest4 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 16. november 2023

## Direktion

Anders Schou  
direktør

## Bestyrelse

Teddy Kaarløv Chahboun  
Formand

Flemming Michael Andersen

Anders Schou

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i S&P Ejendomsinvest4 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S&P Ejendomsinvest4 A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Odense M, den 16. november 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor  
mne33722

Anders Kronborg Choy  
statsautoriseret revisor  
mne44142

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	S&P Ejendomsinvest4 A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M  CVR-nr: 42 86 17 66 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Teddy Kaarløv Chahboun, formand Flemming Michael Andersen Anders Schou
<b>Direktion</b>	Anders Schou
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
<b>Advokat</b>	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab Klosterbakken 12 5000 Odense C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

S&P Ejendomsinvest4 A/S er en alternativ investeringsfond, som har til formål at foretage investering i ejerandele af danske og udenlandske ejendomsinvesteringsprojekter i overensstemmelse med selskabets investeringsstrategi.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 4.834.531, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 39.875.468.

Selskabet er i regnskabsåret 2022/23 blevet kapitalforhøjet med investeringsrunde 2 og 3, hvor der ved tegning af selskabskapital og overkurs blev investeret kr. 14,6 mio. fra eksterne investorer.

Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til etablering af selskabet på kr. 877.549 samt en regnskabsmæssig nedskrivning af investeringsporteføljen på kr. 3.272.384.

I det kommende regnskabsår (2023/24) er der jævnt beskrevet i ejendomsprospektet planlagt yderligere én investeringsrunde.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

## Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 30. juni 2023 på kr. 26.650.879 (anskaffelsessum) består af danske, tyske og luxemburgske ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som K/S-projekter og Zweitmarkt-projekter.

Selskabet har investeret i ejerandele i 14 forskellige ejendomsprojekter fordelt på 2 K/S projekter og 12 Zweitmarkt-projekter.

Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeler sig som følger:

- 8 % Supermarkeder & Retail
- 23 % Hotelejendomme
- 23 % Shopping- og indkøbscentre
- 43 % Kontorejendomme
- 1 % Erhvervsejendomme
- 2 % Seniorboliger & Plejecentre

Porteføljen af ejendomsinvesteringsprojekterne vurderes pr. 30. juni 2023 at have en dagsværdi på kr. 23.475.628, svarende til et urealiseret tab på kr. 3.175.251 siden stiftelsen, det er forventningen at porteføljen vil udvikle sig gunstigt på længere sigt.

## K/S Projekter

Porteføljen af K/S-projekter har ikke været væsentligt påvirket af den generelle markedssuro der har varet siden februar 2022. Ejendomsprojekternes lejeindtægter er blevet indeksreguleret som følge af den høje inflation, hovedlejere har i alle tilfælde betalt lejen rettidigt, mens de stigende renter kun har en begrænset negativ påvirkning af K/S projekternes drift, som følge af fastforrentede lån.

## Zweitmarkt-projekter

Porteføljen af Zweitmarkt-projekter består primært af ejerandele i ejendomme indenfor segmenterne kontorer, indkøbscentre og hoteller. Som følge af den generelle markedssuro og mindre efterspørgsel på ejerandelene, har der kunnet opleves faldende kurser på børsen.

Den underliggende drift i ejendomsprojekterne er dog ikke væsentligt negativt påvirket af, som følge af inflationssikrede lejekontrakter samt længerevarende rentesikring på projekternes lån.



# Ledelsesberetning

## Væsentlige ændringer i regnskabsåret og andre oplysninger

Fondens investeringsstrategi har været uændret siden fondens etablering og fonden benytter på nuværende tidspunkt ikke gearing.

Andelen af aktiverne i selskabet, der er placeret i unoterede og dermed illikvide aktiver, udgør 57%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.

## S&P Ejendomsinvest4 A/S kursværdi pr. 30. juni 2023

En aktie i S&P Ejendomsinvest4 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på kr. 1,70 pr. nominelt kr. 1,00.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK 12 måneder	DKK 7 måneder
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.849.608</b>	<b>-2.042.542</b>
Personaleomkostninger	1	-43.204	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.892.812</b>	<b>-2.042.542</b>
Finansielle indtægter	3	486.504	0
Finansielle omkostninger	4	-3.389.614	-2.434
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.795.922</b>	<b>-2.044.976</b>
Skat af årets resultat	5	-38.609	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.834.531</b>	<b>-2.044.976</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-4.834.531	-2.044.976
	<b>-4.834.531</b>	<b>-2.044.976</b>

## Balance 30. juni 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.378.495	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.378.495</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.378.495</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender		167.161	0
Periodeafgrænsningsposter		2.325	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.486</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.475.969</b>	<b>32.135.392</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.645.455</b>	<b>32.135.392</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.023.950</b>	<b>32.135.392</b>

# Balance 30. juni 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		23.522.500	16.275.000
Overført resultat		16.352.968	13.830.024
<b>Egenkapital</b>		<b>39.875.468</b>	<b>30.105.024</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111.703	2.030.368
Selskabsskat		38.609	0
Anden gæld		998.170	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.148.482</b>	<b>2.030.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.148.482</b>	<b>2.030.368</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.023.950</b>	<b>32.135.392</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	16.275.000	0	13.830.024	30.105.024
Kontant kapitalforhøjelse	7.247.500	7.357.475	0	14.604.975
Årets resultat	0	0	-4.834.531	-4.834.531
Overført fra overkurs ved emission	0	-7.357.475	7.357.475	0
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>23.522.500</b>	<b>0</b>	<b>16.352.968</b>	<b>39.875.468</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	43.204	0
	<u>43.204</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Særlige poster</b>		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	3.272.384	0
	<u>3.272.384</u>	<u>0</u>

Enkelte af ejendomsprojekterne har oplevet faldende kurser på børsen under den generelle markedsuro der har været fra februar 2022. Den underliggende drift i ejendomsprojekterne er dog ikke væsentligt påvirket som følge af længerevarende rentesikring og inflationssikrede lejekontrakter.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	478.684	0
Valutakursgevinster	7.820	0
	<u>486.504</u>	<u>0</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	3.272.384	0
Andre finansielle omkostninger	82.103	2.434
Valutakurstab	35.127	0
	<u>3.389.614</u>	<u>2.434</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	38.609	0
	<u>38.609</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelse for gæld optaget i kommanditist selskaberne. Kautionen begrænset til maksimalt DKK	2.000.000	0

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S&P Ejendomsinvest4 A/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelsesløns



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.