

SPF IV Investeringselskab ApS

Adelgade 15, 2., 1304 København K

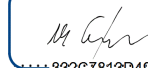
CVR-nr. 37 42 77 05

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2025

Dirigent:

DocuSigned by:



332C7813D4994B5:.....

Mads Peter Grønkjær

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	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 2023 - 30. september 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2025

Direktion:

DocuSigned by:

332C7813D4994B5.....
Mads Peter Grønkjær

DocuSigned by:

3FBABE40864546E.....
Mads Rude

DocuSigned by:

18E420G1EDD7448.....
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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 27. februar 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Signed by:



9D870BFCECDC492...
Kaare K. Lendorff
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 2023 - 30. september 2024
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 1.699 EURt mod et underskud på 1.342 EURt sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på 14.431 EURt. Årets resultat er realiseret som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse

Note	EURt	2023/24	2022/23
	Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	-3.450	-1.257
	Bruttoresultat	-3.450	-1.257
	Andre driftsomkostninger	-117	-111
	Resultat før finansielle poster	-3.567	-1.368
	Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	1.776	0
4	Finansielle indtægter	92	26
	Årets resultat	-1.699	-1.342
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.699	-1.342
		-1.699	-1.342

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Balance

Note	EURt	2023/24	2022/23
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.536	13.812
		<u>10.536</u>	<u>13.812</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.536</u>	<u>13.812</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.979	2.318
		<u>1.979</u>	<u>2.318</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.916</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.895</u>	<u>2.318</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.431</u>	<u>16.130</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	3.700	3.700
	Overkurs ved emission	14.390	14.390
	Overført resultat	-3.659	-1.960
	Egenkapital i alt	<u>14.431</u>	<u>16.130</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.431</u>	<u>16.130</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 2023 - 30. september 2024

Egenkapitalopgørelse

EURt	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	3.700	14.390	-1.960	16.130
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.699</u>	<u>-1.699</u>
Egenkapital 30. september 2024	<u>3.700</u>	<u>14.390</u>	<u>-3.659</u>	<u>14.431</u>

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for 2023/24 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 2023 - 30. september 2024

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 2023 - 30. september 2024

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Investeringer i noterede ejendomsinvesteringer værdiansættes på baggrund af modtagne rapporter 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	2023/24	2022/23
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	47	0
Valutakursreguleringer	45	26
	<u>92</u>	<u>26</u>

5 Finansielle anlægsaktiver

EURt	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. oktober 2023	14.826
Tilgange i årets løb	174
Kostpris 30. september 2024	<u>15.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023	-1.014
Årets værdireguleringer	-3.450
Værdireguleringer 30. september 2024	<u>-4.464</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u>10.536</u>

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Noter

5 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Godrej Residential Partnership II:

▶ Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Risikofri rente: 7,0%

Markedsrisiko præmie: 7,0%

Alpha: 0,0% - 7,0%

Diskonteringsrente: 12,5 - 20,0%

6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

EUR	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
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 32,1 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 17,4 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	København	100% kapitalbesiddelse

Oplysning om koncernregnskaber

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