





## **SPF IV Investeringselskab ApS**

Langebrogade 6B, 4., 1411 København K

CVR-nr. 37 42 77 05

### Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2026  
Dirigent:

.....  
Mads Peter Grønkjær



**Indhold**

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
Oplysninger om virksomheden	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	<b>6</b>
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 2024 - 30. september 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. januar 2026

Direktion:

-----  
Mads Peter Grønkjær

-----  
Mads Rude

-----  
Marko Juha Antero Multas







## 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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisors 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 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:

- u 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.
- u 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.
- u 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.







### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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.
- u 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 29. januar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare K. Lendorf  
statsaut. revisor  
mne33819



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	SPF IV Investeringselskab ApS
Adresse, postnr. by	Langebrogade 6B, 4., 1411 København K
CVR-nr.	37 42 77 05
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. oktober 2024 - 30. september 2025
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**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på 1.174 EURt mod et underskud på 1.699 EURt sidste år, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 13.257 EURt. Årets resultat er realiseret som forventet.



**Begivenheder efter balancedagen**

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



SPF IV Investeringselskab ApS  
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025



### Resultatopgørelse

Note	EURt	2024/25	2023/24
		<u>-1.071</u>	<u>-3.450</u>
	<b>Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver</b>		
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-1.071</b>	<b>-3.450</b>
	Andre driftsomkostninger	-123	-117
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.194</b>	<b>-3.567</b>
	Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.776
4	Finansielle indtægter	20	92
	<b>Årets resultat</b>	<b>-1.174</b>	<b>-1.699</b>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-1.174</u>	<u>-1.699</u>
<u>-1.174</u>	<u>-1.699</u>



SPF IV Investeringselskab ApS  
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025



**Balance**

Note	EURt	2024/25	2023/24
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.618	10.536
		<u>9.618</u>	<u>10.536</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>9.618</u>	<u>10.536</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.858	1.979
		<u>1.858</u>	<u>1.979</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.781</u>	<u>1.916</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.639</u>	<u>3.895</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>13.257</u>	<u>14.431</u>

<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	3.700	3.700
Overkurs ved emission	14.390	14.390
Overført resultat	<u>-4.833</u>	<u>-3.659</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>13.257</u>	<u>14.431</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>13.257</u>	<u>14.431</u>

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



SPF IV Investeringselskab ApS  
Årsrapport 2024/25

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025



**Egenkapitaloppørelse**

**EURt**

Egenkapital 1. oktober 2023  
Overført via resultatdisponering

**Egenkapital 1. oktober 2024**  
Overført via resultatdisponering

**Egenkapital 30. september 2025**



Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Investeringselskab ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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 2024 - 30. september 2025**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

**Skat**

Selskabet er fritaget for selskabsskat i Danmark efter de danske skatteregler for investeringselskaber, ABL §19, da beskattningen 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 2024 - 30. september 2025

Noter



#### **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 ejendomselskaber ejet af selskabet med tillæg af andre (kortfristede) nettoaktiver. Det kontrolleres, at ejendomsinvesteringerne i rapporteringen har opgjort dagsværdien af ejendomselskaberne 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 ejendomselskaber, som selskabet investerer i, anvender anerkendte retningslinjer for dagsværdiansættelse. Til brug for værdiansættelsen af ejendomselskaberne 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 ejendomselskaber. 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.

#### **Antal ansatte**

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle indtægter</b>		

Renteindtægter i øvrigt  
Valutakursreguleringer

0	47
<u>20</u>	<u>45</u>
<u>20</u>	<u>92</u>



Finansielle anlægsaktiver

Andre  
værdipapirer og  
kapitalandele

EURt

Kostpris 1. oktober 2024	15.000
Tilgange i årets løb	153
Kostpris 30. september 2025	15.153
Værdireguleringer 1. oktober 2024	-4.464
Årets værdireguleringer	-1.071
Værdireguleringer 30. september 2025	-5.535
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b>9.618</b>



Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Noter

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

**Centrale forudsætninger for værdiansættelsen af Godrej Residential Partnership II:**

u Aktiv type: Ejendomsudvikling til private boliger

Værdiansættelsesmetode: DCF

Risikofri rente: 7,0%  
Markedsrisiko præmie: 7,0%  
Alpha: 0,0% - 7,0%  
Diskonteringsrente: 12,5 - 25,0%



Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet tilsagn på 30,6 mio. EUR til udenlandske ejendomsfonde, hvoraf 16,7 mio. EUR er indbetalt.

Koncernen har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i koncernens normale drift.

**Nærtstående parter**

SPF IV Investeringsselskab 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	<a href="http://www.cvr.dk">www.cvr.dk</a>