



# SPF IV Management Participation K/S

c/o PATRIZIA Global Partneres A/S  
Adelgade 15, 2,  
1304 København K

CVR-nr. 37 11 90 08

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2025

---

Mads Peter Grønkjær  
dirigent



---

Lyngsø Allé 3, bygning A, 2970 Hørsholm  
+45 72108311 • ail@verumcura.dk • CVR: 43340646

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SPF IV Management Participation K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2025

### Bestyrelse

Bo Weisel Jensen

Kresten Juelner

Mads Rude

Marko Juha Antero Multas

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejerne i SPF IV Management Participation K/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SPF IV Management Participation K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 9. marts 2025

Verum Cura  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 43 34 06 46

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
mne33775

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	SPF IV Management Participation K/S c/o PATRIZIA Global Partneres A/S Adelgade 15, 2, 1304 København K
	CVR-nr.: 37 11 90 08
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 30. september 2015
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Komplementarselskab SPF IV MP GP ApS Strandvejen 102 E, 4. sal 2900 Hellerup v/
<b>Bestyrelse</b>	Bo Weisel Jensen Kresten Juelner Mads Rude Marko Juha Antero Multas
<b>Revisor</b>	Verum Cura Godkendt Revisionsanpartsselskab Lyngsø Alle 3 2970 Hørsholm

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabet formår at genererer afkast på kommanditselskabets kapital ved at foretage investeringer i unoterede aktiver relateret til fast ejendom, herunder gældsaktiver, via eller i samarbejde med lokale porteføljeforvaltere.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPF IV Management Participation K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, komplementarvederlag mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

SPF IV Management Participation K/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skattepligten af selskabets resultat påhviler de enkelte investorer i selskabet. Der indregnes derfor ikke skat af årets resultat.

### Balancen

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele vedrører kapital andel i unoteret kommanditselskab. Den regnskabsmæssige værdi i det underliggende K/S vedrører primært værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser og er i det underliggende K/S indregnet til dagsværdi.

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af ejendomsfonde og forpligtigelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på dagsværdiopgørelser fra ejendomsfonde, historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelse.

Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Envidere er virksomheden underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages blandt andet ved opgørelsen af værdien af de underliggende investeringer i de udenlandske ejendomsfonde. Ved beregning af dagsværdi vil der på grund af valgte værdiansættelsesprincipper være usikkerhed forbundet hermed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Indskud fra kommanditister indregnes, når de er kaldt. Kommittede indskud (tilsagn), som ikke endnu er kaldt på balancetidspunktet, oplyses i noterne.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.190</b>	<b>-14.675</b>
Finansielle indtægter	1	635	862
Finansielle omkostninger	2	-99.298	-120.020
<b>Årets resultat</b>		<b>-113.853</b>	<b>-133.833</b>
Overført resultat		-113.853	-133.833
		<b>-113.853</b>	<b>-133.833</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Periodeafgrænsningsposter		12.500	12.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.500</b>	<b>12.500</b>
Værdipapirer		1.335.340	1.572.562
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.335.340</b>	<b>1.572.562</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.979</b>	<b>65.610</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.357.819</b>	<b>1.650.672</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.357.819</b>	<b>1.650.672</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Indskud fra kommanditister		1.561.058	1.643.570
Overført resultat		-210.989	-648
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>1.350.069</b></u>	<u><b>1.642.922</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.750	7.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>7.750</b></u>	<u><b>7.750</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>7.750</b></u>	<u><b>7.750</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>1.357.819</b></u></u>	<u><u><b>1.650.672</b></u></u>

## Egenkapitaloppgørelse

	Indskud fra kommanditister	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.643.571	-648	1.642.923
Udlodning i året	0	-96.488	-96.488
Kaldt stamkapital, i perioden	-82.513	0	-82.513
Årets resultat	0	-113.853	-113.853
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.561.058</b>	<b>-210.989</b>	<b>1.350.069</b>

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	635	862
	<b>635</b>	<b>862</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	99.298	120.020
	<b>99.298</b>	<b>120.020</b>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	-86.754	-107.520
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	1.335.340	1.572.562
<b>4 Egenkapital</b>		
Den tegnede stamkapital består af 752.000 anpartar a´ EUR 1 pr. stk. Den tegnede stamkapital kan specificeres således:		
Tegnet stamkapital i alt	EUR 752.000	
Indbetalt fra kommanditister	EUR 488.800	
Tilsagn til betaling	EUR 263.200 (DKK 1.963.472)	

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kresten Juelner

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 703d4bd5-1386-4f11-92f9-1f01af80e49a

IP: 91.209.xxx.xxx

2025-03-21 14:21:33 UTC



## Bo Weisel Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: eb7678f4-b719-4ed1-ae0a-da84fba6a39

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-03-21 14:41:01 UTC



## Mads Rude

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b5c13838-7866-41d5-bc1f-31ffe2118646

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 16:22:24 UTC



## MARKO JUHA ANTERO MULTAS

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer:

fi\_tupas:nordea:MxAqe0IPo0OhVQppPLQhUIm5ZOes08IKWDVz5nJVx  
1I=

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 08:28:10 UTC



## Anders Jos Ilsøe

Verum Cura, Godkendt Revisionsanpartsselskab CVR: 43340646

### Registreret revisor

Serienummer: 2e3dd0cf-105a-413c-a3e9-f45f7f52fb67

IP: 92.241.xxx.xxx

2025-03-24 08:54:06 UTC



## Mads Peter Grønkjær

### Dirigent

Serienummer: b5fd5ead-bf32-4ffe-b36c-37d770d42959

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-24 08:58:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter