



S&P Ejendomsinvest2 A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 41 15 59 73

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19/11/2025

Michael Banggard Hansen
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	7
Balance 30. juni 2025	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for S&P Ejendomsinvest2 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 13. november 2025

Direktion

Anders Schou
direktør

Bestyrelse

Morten Amstrup
formand

Jens Laigaard

Anders Schou



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i S&P Ejendomsinvest2 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S&P Ejendomsinvest2 A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 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. 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense M, den 13. november 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Anders Falslund Hansen
statsautoriseret revisor
mne51533



Selskabsoplysninger

Selskabet	S&P Ejendomsinvest2 A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M CVR-nr: 41 15 59 73 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 10. februar 2020 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Morten Amstrup, formand Jens Laigaard Anders Schou
Direktion	Anders Schou
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Advokat	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab Klosterbakken 12 5000 Odense C



Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

S&P Ejendomsinvest2 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 2024/25 udviser et underskud på DKK 2.061.036, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en positiv egenkapital på DKK 39.052.112.

Årets resultat er positivt påvirket af regnskabsmæssig gevinst på frasalg af investeringsaktiver på DKK 693.591, mens der på den resterende del af investeringsporteføljen er foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på samlet på DKK 2.824.757.

Årets resultat anses som værende utilfredsstillende.

Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 30. juni 2025 på DKK 51.413.836 (anskaffelsessum) består af danske, tyske og luxemburgske ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som K/S-projekter og Zweitmarkt-projekter.

Selskabet har investeret i 33 forskellige ejendomsprojekter fordelt på 12 K/S projekter og 21 Zweitmarkt-projekter

Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeles sig som følger:

- 16 % Supermarkeder & Retail
- 7 % Hotelejendomme
- 23 % Shopping- og indkøbscentre
- 43 % Kontorejendomme
- 5 % Erhvervsjendomme
- 6 % Seniorboliger & Plejecentre

100% samlet portefølje

Porteføljen af ejendomsprojekter vurderes pr. 30. juni 2025 at have en dagsværdi på MDKK 47,4.

K/S Projekter

Porteføljen af K/S-projekter består primært af ejerandele i ejendomme indenfor segmenterne supermarkeder & retail samt seniorboliger & plejecentre. Projekterne har ikke i væsentligt omfang været påvirket af de seneste års generelle markedsuro. Ejendomsprojekterne er kendetegnet ved inflationssikrede længerevarende lejekontrakter samt finansieringsaftaler med lav gæld og divergerende udløb af fastrente aftaler. Driften af de enkelte ejendomsprojekter har derfor forløbet tilfredsstillende.

Zweitmarkt-projekter

Porteføljen af Zweitmarkt-projekter består primært af ejerandele i ejendomme indenfor segmenterne kontorer, shopping- og indkøbscentre samt hoteller. Som følge af den generelle markedsuro de seneste par år, er efterspørgslen på ejerandelene faldet, hvilket har medvirket til faldende kurser på børsen.

Overordnet set er ejendomsprojekterne kendetegnet ved en god underliggende drift, med inflationssikrede lejekontrakter, rentesikring af finansieringsaftaler samt et højt likviditetsmæssigt beredskab.

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 94%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.



Ledelsesberetning

S&P Ejendomsinvest2 A/S kursværdi pr. 30. juni 2025

En aktie i S&P Ejendomsinvest2 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på kr. 1,57 pr. nominelt kr. 1,00.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024/25 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 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttotab		-1.380.957	-1.356.998
Personaleomkostninger	1	-40.000	-40.000
Resultat før finansielle poster		-1.420.957	-1.396.998
Finansielle indtægter	2	2.602.168	4.120.412
Finansielle omkostninger	3	-2.834.564	-4.892.657
Resultat før skat		-1.653.353	-2.169.243
Skat af årets resultat	4	-407.683	-979.651
Årets resultat		-2.061.036	-3.148.894

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	993.366	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	993.366	0
Overført resultat	-4.047.768	-3.148.894
	-2.061.036	-3.148.894



Balance 30. juni 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Andre værdipapirer og kapitalandele		38.668.183	41.185.951
Finansielle anlægsaktiver		38.668.183	41.185.951
Anlægsaktiver		38.668.183	41.185.951
Andre tilgodehavender		225.441	72.599
Periodeafgrænsningsposter		1.744	2.325
Tilgodehavender		227.185	74.924
Likvide beholdninger		2.242.007	2.623.652
Omsætningsaktiver		2.469.192	2.698.576
Aktiver		41.137.375	43.884.527



Balance 30. juni 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		24.834.146	24.834.146
Overført resultat		13.224.600	17.272.368
Foreslået udbytte for regnskabsåret		993.366	0
Egenkapital		39.052.112	42.106.514
Hensættelse til udskudt skat		1.338.113	1.161.752
Hensatte forpligtelser		1.338.113	1.161.752
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.147	68.196
Selskabsskat		409.899	508.065
Anden gæld		261.104	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		747.150	616.261
Gældsforpligtelser		747.150	616.261
Passiver		41.137.375	43.884.527
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli	24.834.146	17.272.368	0	42.106.514
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-993.366	0	-993.366
Årets resultat	0	-3.054.402	993.366	-2.061.036
Egenkapital 30. juni	24.834.146	13.224.600	993.366	39.052.112



Noter til årsregnskabet

1. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	40.000	40.000
	40.000	40.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

2. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.577.026	4.118.807
Andre finansielle indtægter	24.991	263
Valutakursgevinster	151	1.342
	2.602.168	4.120.412

3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.824.757	4.881.854
Andre finansielle omkostninger	6.840	9.434
Valutakurstab	2.967	1.369
	2.834.564	4.892.657

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	146.174	658.924
Årets udskudte skat	176.361	270.309
Regulering af skat vedrørende tidligere år	85.148	50.418
	407.683	979.651

Noter til årsregnskabet

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Kapitalandele med bogført kostpris på i alt	8.358.125	8.358.125
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelse for gæld optaget i kommanditselskaberne. Kautionen begrænset til maksimalt DKK	8.233.089	9.265.960
Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på de danske og tyske ejendomsprojekter på samlet DKK	1.336.064	1.066.062

Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået aftale med Schou Secondaries Management om administration og forvaltning, som tidligst kan opsiges pr. 1. januar 2026. Den samlede forpligtelse forventes at udgøre TDKK 1.739.



Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S&P Ejendomsinvest2 A/S for 2024/25 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 2024/25 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 præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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 omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorar.

Finansielle poster

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



Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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