S&P Ejendomsinvest2 A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 41 15 59 73

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/11 2022

Michael Banggard
Hansen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	8
Balance 30. juni 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

pwc

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 16. november 2022

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S&P Ejendomsinvest2 A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 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. 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 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Anders Kronborg Choy
statsautoriseret revisor
mne44142

Selskabsoplysninger

Selskabet	S&P Ejendomsinvest2 A/S
	Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M
	CVR-nr: 41 15 59 73
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Stiftet: 10. februar 2020
	Regnskabsår: 2. 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 2021/22 udviser et overskud på DKK 806.372, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 49.802.569.

Selskabet har pr. 30. juni 2022 investeret kr. 48.668.338 inkl. anskaffelsesomkostninger så selskabet er fuldt investeret.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende med de markedsvilkår, som selskabet har ageret under.

Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 30. juni 2022 på kr. 48.668.338 består af danske, tyske og luxemburgske ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som K/S-projekter og Zweitmarkt-projekter. Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeler sig som følger:

Selskabet har investeret i ejerandele i 33 forskellige ejendomsprojekter fordelt på 14 K/S projekter og 19 Zweitmarkt-projekter:

Porteføljefordeling efter ejendomstype
18 % Supermarkeder & Retail
4 % Hotelejendomme
20 % Shopping- og indkøbscentre
46 % Kontorejendomme
6 % Erhvervsejendomme
6 % Seniorboliger & Plejecentre

100% samlet portefølje

Porteføljen af ejendomsinvesteringsprojekter har haft en positiv netto værditilvækst og vurderes pr. 30. juni 2022 at have en skønnet dagsværdi på kr. 57.888.677, svarende til en skønnet urealiseret gevinst på kr. 8.820.339 siden indkøb, som primært kan henføres til gunstige indkøb samt den løbende drift og gældsafvikling.

K/S Projekter

Porteføljen af K/S-projekter har ikke været væsentligt påvirket af den generelle markedsuro der har været fra februar 2022. Ejendomsprojekternes hovedlejere har i alle tilfælde betalt lejen rettidigt. De stigende renter har en begrænset negativ påvirkning af K/S projekternes drift da de fleste af projekterne har fast rente for en længere årrække.

Zweitmarkt-projekter

Porteføljen af Zweitmarkt-projekter består primært af ejerandele i ejendomme indenfor segmenterne kontorer, indkøbscentre og hoteller. 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.

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 95%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.

S&P Ejendomsinvest2 A/S kursværdi pr. 30. juni 2022

En aktie i S&P Ejendomsinvest2 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på kr. 2,01 pr. nominelt kr. 1,00.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

De stigende renter har en begrænset negativ påvirkning af K/S projekternes drift, da de fleste af projekterne har fast rente for en længere årrække. For investeringer på Zweitmarkt er den underliggende drift i ejendomsprojekterne ikke væsentligt påvirket som følge af længerevarende rentesikring og inflationssikrede lejekontrakter.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22 DKK 12 måneder	2020/21 DKK 17 måneder
Bruttotab		**-1.320.152**	**-4.410.765**
Personaleomkostninger	1	-40.000	-40.000
Resultat før finansielle poster		**-1.360.152**	**-4.450.765**
Finansielle indtægter	2	2.570.165	4.571.731
Finansielle omkostninger	3	-33.557	-92.798
Resultat før skat		**1.176.456**	**28.168**
Skat af årets resultat	4	-370.084	-1.031.971
Årets resultat		**806.372**	**-1.003.803**

Resultatdisponering

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	806.372	-1.003.803
	806.372	**-1.003.803**

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.668.338	39.961.628
Finansielle anlægsaktiver		**48.668.338**	**39.961.628**
Anlægsaktiver		**48.668.338**	**39.961.628**
Andre tilgodehavender		0	248.368
Tilgodehavender		**0**	**248.368**
Likvide beholdninger		**2.647.943**	**11.944.877**
Omsætningsaktiver		**2.647.943**	**12.193.245**
Aktiver		**51.316.281**	**52.154.873**

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		24.834.146	24.834.146
Overført resultat		24.968.423	24.162.051
Egenkapital		**49.802.569**	**48.996.197**
Hensættelse til udskudt skat		612.844	387.857
Hensatte forpligtelser		**612.844**	**387.857**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.626	246.454
Selskabsskat		789.242	644.114
Anden gæld		40.000	1.880.251
Kortfristede gældsforpligtelser		**900.868**	**2.770.819**
Gældsforpligtelser		**900.868**	**2.770.819**
Passiver		**51.316.281**	**52.154.873**

Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5
Anvendt regnskabspraksis	6

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	24.834.146	24.162.051	48.996.197
Årets resultat	0	806.372	806.372
Egenkapital 30. juni	**24.834.146**	**24.968.423**	**49.802.569**

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	40.000	40.000
	40.000	**40.000**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**0**	**0**

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	2.569.417	4.571.645
Valutakursgevinster	748	86
	2.570.165	**4.571.731**

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	29.364	65.016
Valutakurstab	4.193	27.782
	33.557	**92.798**

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	145.097	644.114
Årets udskudte skat	224.987	387.857
	370.084	**1.031.971**

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor bankforbindelse for gæld optaget i kommanditist selskaberne. Kautionen begrænset til maksimalt DKK	9.043.462	9.873.580
Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på de danske og tyske ejendomsprojekter på samlet DKK	1.220.407	910.795

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S&P Ejendomsinvest2 A/S for 2021/22 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 2021/22 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 præsentations valuta 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 finansiel 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, etablering mv.

Bruttotab

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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 nominel værdi.