
S&P EJENDOMSINVEST2 A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Årsrapport for
10. februar 2020 - 30. juni 2021

CVR-nr. 41 15 59 73

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/11 2021

Michael Banggard
Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 10. februar 2020 - 30. juni 2021	8
Balance 30. juni 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. februar 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 25. november 2021

Direktion

Anders Schou
Direktør

Bestyrelse

Morten Amstrup
formand

Anders Schou

Jens Laigaard

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. februar 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S&P EJENDOMSINVEST2 A/S for regnskabsåret 10. februar 2020 - 30. juni 2021, 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 25. november 2021

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: 10. februar 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 10. februar 2020 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Morten Amstrup, formand Anders Schou Jens Laigaard
Direktion	Anders Schou
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Advokat	Mazanti Andersen Korsø Jensen 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

Selskabet er i regnskabsåret 2020/21 etableret med en samlet tegning af selskabskapital og overkurs på kr. 50 mio. fra eksterne investorer.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2020/21 udviser et underskud på kr. 1.003.803. Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til etablering af selskabet på kr. 3.562.500, som er i overensstemmelse med prospektet, samt positivt påvirket af ekstraordinære indtægter på kr. 1.952.563 i forbindelse med fortjeneste på salg af ejendomsprojekter.

Selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 52.154.873 og en egenkapital på kr. 48.996.197.

Selskabet har pr. 30. juni 2021 investeret kr. 39.961.628 inkl. anskaffelsesomkostninger ud af en samlet forventet investeringssum på ca. kr. 45.000.000.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende, henset til etableringsfasen og de markedsvilkår pga. COVID-19 pandemien, som selskabet har ageret under.

Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 30. juni 2021 på kr. 39.961.628 består af danske, tyske og luxemburgske ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som K/S-projekter og Zweitmarkt-projekter. Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeles sig som følger:

Porteføljefordeling efter ejendomstype

- 46 % Kontorejendomme
- 20 % Supermarkeder & Retail
- 16 % Shopping- og indkøbscentre
- 8 % Erhvervsejendomme
- 8 % Seniorboliger & Plejecentre
- 2 % Hotelejendomme
- 0 % Boligejendomme

100 % Samlet portefølje

Porteføljen af ejendomsinvesteringsprojekter har haft en positiv netto værditilvækst og vurderes pr. 30. juni 2021 at have en dagsværdi på kr. 44.660.015, svarende til en urealiseret gevinst på kr. 4.698.387 siden indkøb, som primært kan henføres til den løbende drift og gældsafvikling.

K/S Projekter

Porteføljen af K/S-projekter, består primært af ejendomme indenfor segmenterne supermarked & retail samt shopping- og indkøbscentre. Porteføljen har udviklet sig positivt og har kun i begrænset omfang været påvirket af COVID-19 pandemien.

To ejendomsprojekter har i løbet af året afhændet ejendomme og har udbetalt et foreløbigt provenu fra salget, ejendomsprojekterne har indledt likvidationsproces og afventer endelig nedlukning og udbetaling af restprovenu.

Ledelsesberetning

Zweitmarkt-projekter

Porteføljen af Zweitmarkt-projekter, som primært består af ejendomme indenfor segmenterne kontorer og shopping- og indkøbscentre, har udviklet sig fornuftigt og ejendommenes drift har ikke været væsentligt påvirket af COVID-19 pandemien. Enkelte Zweitmarkt-projekter har dog haft en tilbageholdende udbyttepolitik som følge af pandemien, men som må forventes at kunne komme til udbetaling i de kommende år. Der er i et ejendomsprojekt igangsat indledende undersøgelse af salgsmulighederne for ejendomsprojektets ene ud af i alt to ejendomme, en nærmere afklaring heraf forventes dog først på lidt længere sigt.

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 77%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.

S&P Ejendomsinvest2 A/S kursværdi pr. 30. juni 2021

En aktie i S&P Ejendomsinvest2 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på kr. 1,97 pr. nominelt kr. 1,00.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020/21 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 10. februar 2020 - 30. juni 2021

	Note	2020/21 DKK 17 måneder
Bruttoresultat		-4.407.602
Personaleomkostninger	1	-40.000
Resultat før finansielle poster		-4.447.602
Finansielle indtægter	2	4.571.731
Finansielle omkostninger	3	-95.961
Resultat før skat		28.168
Skat af årets resultat	4	-1.031.971
Årets resultat		-1.003.803

Resultatdisponering

	2020/21 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-1.003.803
	-1.003.803

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		39.961.628
Finansielle anlægsaktiver		<u>39.961.628</u>
Anlægsaktiver		<u>39.961.628</u>
Andre tilgodehavender		248.368
Tilgodehavender		<u>248.368</u>
Likvide beholdninger		<u>11.944.877</u>
Omsætningsaktiver		<u>12.193.245</u>
Aktiver		<u>52.154.873</u>

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21
		DKK
Selskabskapital		24.834.146
Overført resultat		24.162.051
Egenkapital		48.996.197
Hensættelse til udskudt skat		387.857
Hensatte forpligtelser		387.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.454
Selskabsskat		644.114
Anden gæld		1.880.251
Kortfristede gældsforpligtelser		2.770.819
Gældsforpligtelser		2.770.819
Passiver		52.154.873
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 10. februar	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	500.000	500.000	0	1.000.000
Kontant kapitalforhøjelse	24.334.146	24.665.854	0	49.000.000
Årets resultat	0	0	-1.003.803	-1.003.803
Overført fra overkurs ved emission	0	-25.165.854	25.165.854	0
Egenkapital 30. juni	24.834.146	0	24.162.051	48.996.197

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u> DKK
1. Personaleomkostninger	
Lønninger	<u>40.000</u> 40.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2020/21</u> DKK
2. Finansielle indtægter	
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	<u>4.571.731</u> 4.571.731
	<u>2020/21</u> DKK
3. Finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	68.179
Valutakurstab	<u>27.782</u> 95.961
	<u>2020/21</u> DKK
4. Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	644.114
Årets udskudte skat	<u>387.857</u> 1.031.971

Noter til årsregnskabet

2020/21

DKK

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor DLR Kredit for gæld i K/S Søndervang begrænset til maksimalt DKK	4.993.125
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Realkredit Danmark for gæld i K/S Butikcenter, Herning begrænset til maksimalt DKK	1.973.674
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ringkjøbing Landbobank for gæld i K/S Breitung begrænset til maksimalt DKK	534.141
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ringkjøbing Landbobank for gæld i K/S Am Polderdeich, Magdeburg begrænset til maksimalt DKK	200.000
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Vendsyssel for gæld i K/S Austrasse, Duisburg begrænset til maksimalt DKK	182.000
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Vendsyssel for gæld i K/S Sdr. Borup, Randers begrænset til maksimalt DKK	750.240
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Sparekassen Vendsyssel for gæld i K/S Beethovenstrasse, Mettmann begrænset til maksimalt DKK	725.400
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ringkjøbing Landbobank for gæld i K/S Danske Detailbutikker begrænset til maksimalt DKK	415.000
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Nykredit for gæld i K/S Industriinvest, Faaborg begrænset til maksimalt DKK	100.000
Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på de danske og tyske ejendomsprojekter på samlet DKK	910.795

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S&P EJENDOMSINVEST2 A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2020/21 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 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, etablering mv.

Bruttoresultat

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelsesshonorar.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver måles og indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.