
S&P Ejendomsinvest1 A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense

Årsrapport for
7. august 2019 - 30. juni 2020

CVR-nr. 40 72 77 60

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/11 2020

Michael Banggaard
Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 7. august 2019 - 30. juni 2020	8
Balance 30. juni 2020	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. august 2019 - 30. juni 2020 for S&P Ejendomsinvest1 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. november 2020

Direktion

Anders Schou
direktør

Bestyrelse

Martin Eriksen
formand

Thomas Junker Guldborg

Anders Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i S&P Ejendomsinvest1 A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. august 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for S&P Ejendomsinvest1 A/S for regnskabsåret 7. august 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 11. november 2020

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Anders Kronborg Choy
statsautoriseret revisor
mne44142

Selskabsoplysninger

Selskabet	S&P Ejendomsinvest1 A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense CVR-nr: 40 72 77 60 Regnskabsperiode: 7. august 2019 - 30. juni 2020 Stiftet: 7. august 2019 Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Martin Eriksen, formand Thomas Junker Guldborg Anders Schou
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 Ejendomsinvest1 A/S er en alternativ investeringsfond, som har til formål at foretage investering i ejerandele af tyske og danske ejendomsinvesteringsprojekter i overensstemmelse med selskabets investeringsstrategi.

Udvikling i året

Selskabet er i regnskabsåret 2019/20 etableret med en samlet tegning af selskabskapital og overkurs på kr. 30 mio. fra eksterne investorer.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2019/20 udviser et underskud på kr. 2.135.365. Årets resultat er negativt påvirket af ekstraordinære omkostninger til etablering af selskabet på kr. 1.875.000, som er i overensstemmelse med prospekt. Selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 27.864.635.

Selskabet har pr. 30. juni 2020 investeret kr. 14.387.906 inkl. anskaffelsesomkostninger ud af en samlet forventet investeringssum på ca. kr. 26.000.000. Opkøbet af ejendomsinvesteringsprojekter blev i samråd mellem forvalteren Schou & Partners A/S, bestyrelsen og direktionen sat på midlertidig pause i marts 2020 som følge af den omfattende samfundsmæssige nedlukning som COVID-19 pandemien medførte.

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

Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 30. juni 2020 på kr. 14.387.308 består af danske og tysk ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som K/S-projekter og Zweitmarkt-projekter. Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeler sig som følger:

Porteføljefordeling efter ejendomstype:

37 % Supermarkeder & Retail
32 % Shopping- og indkøbscentre
18 % Seniorboliger & Plejecentre
12 % Kontor- & Erhvervslokaler
1 % Boligejendomme
0 % Hotelejendomme

100 % Samlet portefølje

K/S Projekter

Porteføljen af K/S-projekter har udviklet sig positivt og har på den korte bane ikke været væsentligt påvirket af COVID-19 udviklingen. Ejendomsprojekternes hovedlejere har i alle tilfælde betalt lejen rettidigt. Kun i et enkelt projekt har en mindre lejer udskudt sin lejebetaling iht. COVID-19 lovgivning indført i Tyskland. Ligeledes er der i årets løb foretaget lejeregulering af enkelte lejemål.

Der er efter balancedagen, blevet indgået aftale om forlængelse af lejekontrakter med 5 år i et ejendomsinvesteringsprojekt, mens et andet ejendomsinvesteringsprojekt har påbegyndt en større ombygning. Begge begivenheder forventes fremadrettet at bidrage positivt til ejendomsinvesteringsprojekternes værditilvækst.

Ledelsesberetning

Zweitmarkt-projekter

Porteføljen af Zweitmarkt-projekter, som primært består af ejendomme indenfor segmentet boliger og kontorer, har udviklet sig fornuftigt og ejendommens drift har på den korte bane ikke været væsentligt påvirket af COVID-19 udviklingen. Der er fra den samfundsmæssige nedlukning i marts 2020 og nogle måneder frem set en faldende kursudvikling, men som vurderes at være en reaktion som følge af den generelle markedsuro og usikkerhed, men ikke som følge af deciderede ændringer i- og påvirkninger af driften i ejendommene.

Porteføljen af ejendomsinvesteringsprojekter har i årets løb haft en netto værditilvækst på kr. 1.000.000 siden indkøb, som primært kan henføres til den løbende drift og gældsafvikling.

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 50,76%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.

S&P Ejendomsinvest1 A/S kursværdi pr. 30. juni 2020

En aktie i S&P Ejendomsinvest1 A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på kr. 1.858 pr. nominelt kr. 1.000.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Skulle COVID-19 udviklingen, mod forventning, udvikle sig til en decideret økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier og andre påvirkninger af driften f.eks. faldende lejeniveauer ikke udelukkes.

Resultatopgørelse 7. august 2019 - 30. juni 2020

	Note	2019/20 DKK 11 måneder
Bruttotab		-2.144.609
Personaleomkostninger	1	-41.550
Resultat før finansielle poster		-2.186.159
Finansielle indtægter	2	244.433
Finansielle omkostninger		-72.123
Resultat før skat		-2.013.849
Skat af årets resultat	3	-121.516
Årets resultat		-2.135.365

Resultatdisponering

	2019/20 DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	-2.135.365
	-2.135.365

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.387.308
Finansielle anlægsaktiver		<u>14.387.308</u>
Anlægsaktiver		<u>14.387.308</u>
Andre tilgodehavender		206.305
Tilgodehavender		<u>206.305</u>
Likvide beholdninger		<u>13.750.274</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.956.579</u>
Aktiver		<u>28.343.887</u>

Balance 30. juni 2020

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> DKK
Selskabskapital		15.000.000
Overført resultat		12.864.635
Egenkapital	4	<u>27.864.635</u>
Hensættelse til udskudt skat		63.205
Hensatte forpligtelser		<u>63.205</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		317.736
Selskabsskat		58.311
Anden gæld		40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>416.047</u>
Gældsforpligtelser		<u>416.047</u>
Passiver		<u>28.343.887</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

Noter til årsregnskabet

	<u>2019/20</u> DKK
1. Personaleomkostninger	
Lønninger	41.550
	<u>41.550</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>40.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2019/20</u> DKK
2. Finansielle indtægter	
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	243.547
Andre finansielle indtægter	886
	<u>244.433</u>
	<u>2019/20</u> DKK
3. Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	58.311
Årets udskudte skat	63.205
	<u>121.516</u>

Noter til årsregnskabet

4. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 7. august	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	0	0	400.000
Kontant kapitalforhøjelse	15.000.000	15.000.000	0	30.000.000
Kontant kapitalnedsættelse	-400.000	0	0	-400.000
Årets resultat	0	0	-2.135.365	-2.135.365
Overført fra overkurs ved emission	0	-15.000.000	15.000.000	0
Egenkapital 30. juni	15.000.000	0	12.864.635	27.864.635

5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelser til Sparekassen Vendsyssel i K/S Hamburger Strasse, Buchholz på samlet DKK 524.830 plus renter.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelser til Nykredit i KS Nørregade, Otterup på samlet DKK 1.205.000.

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på de danske og tyske ejendomsprojekter på samlet DKK 37.436.

Noter til årsregnskabet

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for S&P Ejendomsinvest1 A/S for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet for 2019/20 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. 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.

Bruttotab

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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 acontoskatte. 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.