

ADVOSION

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.
8660 Skanderborg
Tlf.: 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

SCP INVEST III A/S

c/o JS Ejendomsformidling og Administration
Tranekærvej 9
8920 Randers NV

CVR-nr. 29 32 57 82

ÅRSRAPPORT FOR 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
24. januar 2019

Rene Hagen Klastrup
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for SCP Invest III A/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. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 24. januar 2019

Direktion

Rene Hagen Klastrup
direktør

Bestyrelse

Peter Jørgen Rønnow
formand

Ole Høxbro Mørk

Rene Hagen Klastrup

Elisabeth Klastrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i SCP Invest III A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for SCP Invest III A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 24. januar 2019

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SCP Invest III A/S c/o JS Ejendomsformidling og Administration Tranekærsvvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 32 57 82
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
	Stiftet: 1. februar 2006
	Hjemsted: Randers
Bestyrelse	Peter Jørgen Rønnow, formand Ole Høxbro Mørk Rene Hagen Klausstrup Elisabeth Klausstrup
Direktion	Rene Hagen Klausstrup, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SCP Invest III A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre driftsindtægter fra investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

ADVOSION

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste		606.924	630.391
Værdireguleringer af investeringsaktiver		4.175.058	0
Resultat før finansielle poster		4.781.982	630.391
Finansielle indtægter		15.350	59.782
Finansielle omkostninger	2	-437.235	-503.202
Resultat før skat		4.360.097	186.971
Skat af årets resultat	3	-978.811	-45.579
Årets resultat		3.381.286	141.392
Ekstraordinært udbytte		1.500.265	0
Overført resultat		1.881.021	141.392
		3.381.286	141.392

ADVOSION

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>31.423.381</u>	<u>26.890.839</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.423.381</u>	<u>26.890.839</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.423.381</u>	<u>26.890.839</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		83.745	179.504
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	180.238
Selskabsskat		976.343	1.051.643
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>9.688</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.069.776</u>	<u>1.411.385</u>
Likvide beholdninger		<u>999.951</u>	<u>3.401.940</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.069.727</u>	<u>4.813.325</u>
Aktiver i alt		<u>33.493.108</u>	<u>31.704.164</u>

ADVOSION

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		11.142.288	9.261.268
Egenkapital	6	16.142.288	14.261.268
Hensættelse til udskudt skat		2.111.800	1.146.400
Hensatte forpligtelser i alt		2.111.800	1.146.400
Ansvarlig lånekapital		0	924.000
Banker		14.912.800	14.884.700
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.912.800	15.808.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.847	76.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.875	90.109
Gæld til associerede virksomheder		0	317.101
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		119.831	0
Anden gæld		26.667	3.774
Kortfristede gældsforpligtelser		326.220	487.796
Gældsforpligtelser i alt		15.239.020	16.296.496
Passiver i alt		33.493.108	31.704.164
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Hovedaktivitet	8		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 31.423.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse/nedsættelse heraf vil henholdsvis reducere/forøge den samlede dagsværdi for investeringsejendommene jf. omtale heraf i note 4.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	49.201
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.145	15.100
Andre finansielle omkostninger	436.090	438.901
	<u>437.235</u>	<u>503.202</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.411	45.579
Årets udskudte skat	660.715	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	304.685	0
	<u>978.811</u>	<u>45.579</u>

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 1. oktober 2017	26.890.839
Tilgang i årets løb	357.484
Dagsværdi 30. september 2018	<u>27.248.323</u>
Årets værdireguleringer	4.175.058
Værdireguleringer 30. september 2018	<u>4.175.058</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u><u>31.423.381</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Berlin i Tyskland og i Tucson i USA. Ejendommene anvendes ca. 99% til bolig og 1% til erhverv. Ejendommene er i regnskabsåret udlejet med ca. 94%.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

-Ejenjendomme i Berlin, Tyskland er fastsat i intervallet 4,17% til 4,81%

-Ejendommen i Tucson, USA er fastsat til 8,84%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,98% pr. 30. september 2018.

Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommen i Tucson, USA pr. december 2018.

NOTER

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,48	4,98	5,48
Dagsværdi	34.930.454	31.423.381	28.556.284
Ændring i dagsværdi	3.507.073	0	-2.867.097

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	180.238

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	0	180.238
Lån tilbagebetalt i året	180.238	0
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

ADVOSION

NOTER

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udloddet ekstraordinært udbytte før ordinær generalforsam- ning	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	5.000.000	9.261.267	0	14.261.267
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-1.500.265	-1.500.265
Årets resultat	0	1.881.021	1.500.265	3.381.286
Egenkapital 30. september 2018	5.000.000	11.142.288	0	16.142.288

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	924.000	0	0	0
Banker	14.884.700	14.912.800	0	0
	15.808.700	14.912.800	0	0

NOTER

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt investering i værdipapirer og alt dermed stående virksomhed.

9 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Rene Hagen Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 14.913, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regn-skabsmæssige værdi pr. 30 september 2018 udgør t.kr. 31.423.