

SCP INVEST III A/S

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

CVR-nr. 29 32 57 82

ÅRSRAPPORT FOR 2018/19



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
17. december 2019

Rene Hagen Klausrup
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2018 - 30. september 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 17. december 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 2018 - 30. september 2019 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 revisorer's Ethiske 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 17. december 2019

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Henrik Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne21336

ADVOSION

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SCP Invest III A/S c/o JS Ejendomsformidling og Administration Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 32 57 82
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Stiftet: 1. februar 2006
	Hjemsted: Randers
Bestyrelse	Peter Jørgen Rønnow, formand Ole Høxbro Mørk Rene Hagen Klastrup Elisabeth Klastrup
Direktion	Rene Hagen Klastrup, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SCP Invest III A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter 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 huslejeindtægterne.

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

Investeringsejendomme 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris til-
lagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejen-
dom 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 penge-
strømme fra de enkelte ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i norma-
lindtjeningen, 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, med fradrag
af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 aconto-
skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambe-
skatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-
skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-
vendelse 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. Eventuelle ud-
skudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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 nominel 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		265.950	606.924
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>10.818.100</u>	<u>4.175.058</u>
Resultat før finansielle poster		11.084.050	4.781.982
Finansielle indtægter		27.731	15.350
Finansielle omkostninger	3	<u>-414.723</u>	<u>-437.235</u>
Resultat før skat		10.697.058	4.360.097
Skat af årets resultat	4	<u>-1.710.365</u>	<u>-978.811</u>
Årets resultat		<u>8.986.693</u>	<u>3.381.286</u>
Foreslået udbytte		4.479.720	0
Ekstraordinært udbytte		700.000	1.500.265
Overført resultat		<u>3.806.973</u>	<u>1.881.021</u>
		<u>8.986.693</u>	<u>3.381.286</u>

ADVOSION

BALANCE 30. SEPTEMBER

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	38.798.789	31.423.381
Materielle anlægsaktiver		<u>38.798.789</u>	<u>31.423.381</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>38.798.789</u>	<u>31.423.381</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.222.351	83.745
Selskabsskat		106.091	976.343
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		3.234	9.688
Periodeafgrænsningsposter		12.500	0
Tilgodehavender		<u>3.344.176</u>	<u>1.069.776</u>
Likvide beholdninger		<u>1.425.859</u>	<u>999.951</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.770.035</u>	<u>2.069.727</u>
Aktiver i alt		<u>43.568.824</u>	<u>33.493.108</u>

ADVOSION

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		15.153.295	11.142.288
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.479.720	0
Egenkapital	6	24.633.015	16.142.288
Hensættelse til udskudt skat		3.457.000	2.111.800
Hensatte forpligtelser i alt		3.457.000	2.111.800
Selskabsskat		169.416	0
Langfristede gældsforpligtelser		169.416	0
Banker		14.932.400	14.912.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		44.940	71.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.000	107.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		217.762	119.831
Anden gæld		19.291	26.667
Kortfristede gældsforpligtelser		15.309.393	15.239.020
Gældsforpligtelser i alt		15.478.809	15.239.020
Passiver i alt		43.568.824	33.493.108
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Hovedaktivitet	7		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 38.799.

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.

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	8.685.518	4.175.058
Salg af investeringsejendomme	2.132.582	0
Værdiregulering investeringsejendomme	10.818.100	4.175.058
	10.818.100	4.175.058
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	0	1.145
Andre finansielle omkostninger	414.723	436.090
	414.723	437.235
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	368.399	23.099
Årets udskudte skat	1.345.200	660.715
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	304.685
Sambeskatningsbidrag	-3.234	-9.688
	1.710.365	978.811

NOTER

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 1. oktober 2018	16.766.531
Afgang i årets løb	-1.125.000
Dagsværdi 30. september 2019	<u>15.641.531</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2018	14.656.851
Valutakursregulering	204.034
Årets værdireguleringer	8.685.518
Årets tilbageførte værdireguleringer	-389.145
Værdireguleringer 30. september 2019	<u>23.157.258</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u><u>38.798.789</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. 91%.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

-Ejenjendomme i Berlin, Tyskland er fastsat i intervallet 3,37% til 3,80%

-Ejendommen i Tucson, USA er fastsat til 10,24%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,05% pr. 30. september 2019.

Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommene i Berlin, Tyskland pr. december 2019 og af ejendommen i Tucson, USA pr. oktober 2019.

NOTER

5 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	3,55	4,05	4,55
Dagsværdi	44.257.997	38.798.789	34.538.478
Ændring i dagsværdi	5.459.208	0	-4.260.311

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Udloddet ek- straordinært udbytte før or- dinær general- forsamling	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	5.000.000	11.142.288	0	0	16.142.288
Valutakursregulering	0	204.034	0	0	204.034
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	3.806.973	4.479.720	700.000	8.986.693
Egenkapital 30. september 2019	5.000.000	15.153.295	4.479.720	0	24.633.015

Virksomhedskapitalen består af 5.000 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

NOTER

7 Hovedaktivitet

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

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 14.932, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør t.kr. 38.799.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

René Hagen Klausrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 12:33:32
Underskrevet med NemID

René Hagen Klausrup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 12:33:32
Underskrevet med NemID

René Hagen Klausrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 12:33:32
Underskrevet med NemID

Peter Jørgen Rønnow

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-680982057456
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 12:12:19
Underskrevet med NemID

Ole Høxbro Mørk

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-928386573389
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 13:15:37
Underskrevet med NemID

Elisabeth Klausrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 23904704
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 17:49:01
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Revisor NEM ID
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 18-12-2019 kl.: 12:19:53
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: ac66ea94mswg31990401