

SCP INVEST III A/S

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

CVR-nr. 29 32 57 82

ÅRSRAPPORT FOR 2019/20



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
22. december 2020

Rene Hagen Klausrup
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22. december 2020

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 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 22. december 2020

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 Tranekærsvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 32 57 82
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
	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

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 142.501, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 20.012.489.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 31.649. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SCP Invest III A/S for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 føl-ge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egen-kapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		412.385	265.950
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	10.886	10.818.100
Resultat før finansielle poster		423.271	11.084.050
Finansielle indtægter	3	3.853	27.731
Finansielle omkostninger		-290.634	-414.723
Resultat før skat		136.490	10.697.058
Skat af årets resultat	4	6.011	-1.710.365
Årets resultat		142.501	8.986.693
Foreslået udbytte		5.000.000	4.479.720
Ekstraordinært udbytte		0	700.000
Overført resultat		-4.857.499	3.806.973
		142.501	8.986.693

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	31.649.408	38.798.789
Materielle anlægsaktiver		31.649.408	38.798.789
Anlægsaktiver i alt		31.649.408	38.798.789
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		74.884	3.222.351
Selskabsskat		0	106.091
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	3.234
Periodeafgrænsningsposter		12.500	12.500
Tilgodehavender		87.384	3.344.176
Likvide beholdninger		2.004.465	1.425.859
Omsætningsaktiver i alt		2.091.849	4.770.035
Aktiver i alt		33.741.257	43.568.824

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		10.012.489	15.153.295
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	4.479.720
Egenkapital	6	20.012.489	24.633.015
Hensættelse til udskudt skat		2.935.000	3.457.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.935.000	3.457.000
Selskabsskat		499.006	169.416
Langfristede gældsforpligtelser		499.006	169.416
Banker		9.397.014	14.932.400
Modtagne forudbetalinger fra kunder		85.613	44.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser		253.998	95.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		94.913	217.762
Selskabsskat		456.386	0
Anden gæld		6.838	19.291
Kortfristede gældsforpligtelser		10.294.762	15.309.393
Gældsforpligtelser i alt		10.793.768	15.478.809
Passiver i alt		33.741.257	43.568.824
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	5.000.000	15.153.295	4.479.720	24.633.015
Valutakursregulering	0	-283.307	0	-283.307
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-4.479.720	-4.479.720
Årets resultat	0	-4.857.499	5.000.000	142.501
Egenkapital 30. september 2020	5.000.000	10.012.489	5.000.000	20.012.489

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 30. september 2020 udgør t.kr. 31.649.

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 5.

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	8.685.518
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-3.383.058	0
Salg af investeringsejendomme	3.393.944	2.132.582
Værdiregulering investeringsejendomme	10.886	10.818.100
	10.886	10.818.100
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.853	9.475
Andre finansielle indtægter	0	18.256
	3.853	27.731
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	515.989	368.399
Årets udskudte skat	-522.000	1.345.200
Sambeskatningsbidrag	0	-3.234
	-6.011	1.710.365

NOTER

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 1. oktober 2019	15.641.531
Afgang i årets løb	-3.851.018
Dagsværdi 30. september 2020	<u>11.790.513</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	23.157.258
Valutakursregulering	-283.307
Årets værdireguleringer	-3.383.058
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>368.002</u>
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>19.858.895</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u><u>31.649.408</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. 89%.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

-Ejenjendomme i Berlin, Tyskland er fastsat i intervallet 3,06% til 4,81%

-Ejendommen i Tucson, USA er fastsat til 9,21%

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,70% pr. 30. september 2020.

Der er indhentet ekstern vurdering af ejendommene i Berlin, Tyskland pr. september 2020 og af ejendommen i Tucson, USA pr. oktober 2020.

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	4,20	4,70	5,20
Dagsværdi	35.415.224	31.649.408	28.607.483
Ændring i dagsværdi	3.765.816	0	-3.041.925

6 Egenkapital

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.

7 Eventualforpligtelser

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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 9.397, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør t.kr. 31.649.

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.

Rene Hagen Klausstrup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 11:05:44
Underskrevet med NemID

Rene Hagen Klausstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 11:05:44
Underskrevet med NemID

Rene Hagen Klausstrup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-164733080475
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 11:05:44
Underskrevet med NemID

Peter Jørgen Rønnow

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-680982057456
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 10:16:05
Underskrevet med NemID

Ole Høxbro Mørk

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-928386573389
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 10:15:03
Underskrevet med NemID

Elisabeth Klausstrup

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
RID: 23904704
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 10:54:36
Underskrevet med NemID

Henrik Hansen

Som Revisor NEM ID
RID: 80810872
Tidspunkt for underskrift: 22-12-2020 kl.: 11:25:52
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: b1a5c12aYNS241294052