

SCP INVEST III A/S

C/O JS Ejendomsformidling og Administration Hornbæk Engvej 3, 8920 Randers NV.

CVR-nr. 29325782

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2024.

Rene Hagen Klastrup
Dirigent

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Vi har dags dato aflagt årsrapport for SCP INVEST III A/S for regnskabsåret 2022/23.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser forsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasle, den 18. januar 2024.

Direktionen

René Hagen Klastrup
Direktør

Bestyrelsen

Peter Jørgen Rønnow

Elisabeth Klastrup

René Hagen Klastrup

Ole Høxbro Mørk

Til den daglige ledelse i SCP INVEST III A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for SCP INVEST III A/S for regnskabsåret 2022/23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standard Board for Accountants' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetance og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af dette, er Deres 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, De 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 18. januar 2024.

Revisions-Partner, registrerede revisorer

cvr.nr. 6930 5210

Henrik Hedegaard Kastbjerg

registreret revisor

mne34442

Selskabets væsentligste aktiviteter:

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

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 24.241. 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 regnskabsnote 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud efter skat på kr. 5.488.635, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 10.905.356. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb:

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

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Omregning af 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 finansiel post. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter. Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Nettoomsætningen

Indtægter ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og ændring i udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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.

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

Investeringsejendomme 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 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 normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til pålydende værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris.

	Note	2022/23 kr.	2021/22 t. kr.
Bruttoresultat		270.103	416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.274.202	3.622
Resultat før finansiering		6.544.305	4.038
Finansieringsindtægter fra tilknyttede virksomheder		6.467	0
Finansieringsindtægter		0	6
Finansieringsudgifter til tilknyttede virksomheder		118.954	102
Finansieringsudgifter		363.374	357
Resultat før skat		6.068.444	3.585
Skatter	3	579.809	241
Årets resultat		5.488.635	3.344
Forslag til resultatdisponering :			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000
Overført resultat		5.488.635	344
Disponeret i alt		5.488.635	3.344

	Note	30.09.23 kr.	30.09.22 t. kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	24.241.450	30.869
Materielle anlægsaktiver		24.241.450	30.869
Anlægsaktiver		24.241.450	30.869
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.657	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5
Andre tilgodehavender		20.150	16
Periodeafgrænsningsposter		0	13
Tilgodehavender		23.807	34
Likvide beholdninger		79.903	1.159
Omsætningsaktiver		103.710	1.193
Aktiver		24.345.160	32.062

	Note	30.09.23 kr.	30.09.22 t. kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		5.000.000	5.000
Overført resultat		5.905.356	417
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	3.000
Egenkapital		10.905.356	8.417
Hensættelser til udskudt skat		2.732.692	3.133
Hensatte forpligtelser		2.732.692	3.133
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		7.457.100	7.436
Langfristede gældsforpligtelser		7.457.100	7.436
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		254.021	7.624
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.277	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser		161.750	95
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.331.350	4.540
Anden gæld		480.614	733
Kortfristede gældsforpligtelser		3.250.012	13.076
Gældsforpligtelser	5	10.707.112	20.512
Passiver		24.345.160	32.062
Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	1		
Dagsværdi	2		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

2022/23	2021/22
kr.	t. kr.

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 24.241.

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.

2 Dagsværdi

Regnskabsposter indregnet til dagsværdi efter ÅRL § 37 & §38	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets ureal. ændr. indregn i res.opgørelsen
Investeringsejendomme	24.241.450	145.651

3 Skatter

Årets beregnede aktuelle skat	980.117	587
Årets regulering af udskudt skat	<u>-400.308</u>	<u>-346</u>
I alt	<u>579.809</u>	<u>241</u>

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	8.670.031	9.062
Årets afgang	-1.696.776	-392
Anskaffelsessum ultimo	6.973.255	8.670
Værdiregulering til dagsværdi primo	22.198.536	23.298
Årets værdiregulering	145.651	51
Årets tilbageførte værdireguleringer ifm. salg	-5.075.992	-1.048
Værdiregulering til dagsværdi ultimo	17.268.195	22.199
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.241.450	30.869

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,60 % pr. 30.09.2023 mod 3,96% året før. En forøgelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,9 mio.kr.

5 Gældsforpligtelser

Andel af samlede gældsforpligtelser, der forfalder efter mere end 5 år udgør t.kr. 7.457.

6 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Som følge af skattemæssige underskud har selskabet et skatteaktiv på t.kr. 332. Skatteaktivet er ikke indregnet i regnskabet, da det ikke forventes udnyttet indenfor de næste 3-5 år.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og eventuelle kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af regnskabet for det ultimative moderselskab Rene Hagen Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgøre et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 7.457, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 24.241.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Elisabeth Klausrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 24f0c7e0-ec11-4071-b57c-4e0ef2a1b665

IP: 87.57.xxx.xxx

2024-01-23 12:51:58 UTC



Ole Høxbro Mørk

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e465729f-4f5e-4b35-805b-b0552d2009d2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-01-23 14:17:27 UTC



René Hagen Klausrup

Direktør

Serienummer: 58f04b36-b707-453c-b70c-3584d4bfc445

IP: 182.232.xxx.xxx

2024-01-24 00:22:44 UTC



René Hagen Klausrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 58f04b36-b707-453c-b70c-3584d4bfc445

IP: 182.232.xxx.xxx

2024-01-24 00:22:44 UTC



Peter Jørgen Rønnow

Bestyrelsesformand

Serienummer: e9c91905-9877-4f1f-81ab-3474e39070c1

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-01-24 09:59:57 UTC



Henrik Hedegaard Kastbjerg

Registreret revisor

Serienummer: a991fa08-bfad-4f59-8b49-f0d8c33aba36

IP: 87.53.xxx.xxx

2024-01-24 10:02:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZV2EE-FATUO-7W2B3-ADK33-OB27M-5MINH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

René Hagen Klastrup

Dirigent

Serienummer: 58f04b36-b707-453c-b70c-3584d4bfc445

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-01-24 10:07:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZV2EE-FATUO-7W2B3-ADK33-OB27M-5MINH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**