



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

SCP INVEST I A/S

C/O JS EJENDOMSFORMIDLING OG ADM, HORNBÆK ENGVEJ 3, 8920 RANDERS NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2024

Jan Dinesen

CVR-NR. 29 52 57 22

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SCP Invest I A/S c/o JS Ejendomsformidling og Adm Hornbæk Engvej 3 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 29 52 57 22 Stiftet: 2. maj 2006 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Dinesen, formand John Skibsted Jesper Løfgren Ellegaard Barbara Ingeborg Frederiksen
Direktion	John Skibsted
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Lanbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SCP Invest I 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21. marts 2024

Direktion:

John Skibsted

Bestyrelse:

Jan Dinesen
Formand

John Skibsted

Jesper Løfgren Ellegaard

Barbara Ingeborg Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i SCP Invest I A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SCP Invest I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Randers, den 21. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

Søren Busch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46256

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og udleje fast ejendom og alt dermed stående virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2023 haft et driftsresultat på 291 tkr. Selskabet har pr 31. december 2023 en egenkapital på 9.774 tkr. Svarende til en soliditet på ca. 90%.

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets investeringsejendomme i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje fratrukket ejendommenes driftsudgifter.

Forventet udvikling:

Selskabet forventer i 2024, udover den ordinære drift, salg af ejerlejligheder, der vil bidrage positivt til selskabets driftsresultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

	2023 kr.	2022 kr.
Beholdningen af egne kapitalandele er således:		
Aktier, 950.235 stk. a nom. 1 kr.....	950.235	950.235
	950.235	950.235
Egne kapitalandele i % af selskabskapitalen:		
Aktier.....	10,0	10,0
	10,0	10,0

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		171	2.840.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		291.259	65.449
DRIFTSRESULTAT		291.430	2.905.516
Andre finansielle omkostninger.....	1	-17.013	-26.131
RESULTAT FØR SKAT		274.417	2.879.385
Skat af årets resultat.....	2	-51.390	-468.846
ÅRETS RESULTAT		223.027	2.410.539
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.475.000
Overført resultat.....		223.027	-64.461
I ALT		223.027	2.410.539

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		10.619.568	10.328.309
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.619.568	10.328.309
ANLÆGSAKTIVER.....		10.619.568	10.328.309
Andre tilgodehavender.....		18.615	43.530
Tilgodehavende selskabsskat.....		204.338	0
Tilgodehavender.....		222.953	43.530
Likvider.....		93.698	3.877.870
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		316.651	3.921.400
AKTIVER.....		10.936.219	14.249.709

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiekapital.....		9.502.346	9.502.346
Overført overskud.....		271.521	48.494
Forslag til udbytte.....		0	2.475.000
EGENKAPITAL.....		9.773.867	12.025.840
Hensættelse til udskudt skat.....		893.500	849.800
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		893.500	849.800
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	129.779
Selskabsskat.....		0	1.160.876
Anden gæld.....		268.852	83.414
Kortfristede gældsforpligtelser.....		268.852	1.374.069
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		268.852	1.374.069
PASSIVER.....		10.936.219	14.249.709
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	9.502.346	48.494	2.475.000	12.025.840
Forslag til resultatdisponering.....		223.027		223.027
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-2.475.000	-2.475.000
Egenkapital 31. december 2023.....	9.502.346	271.521	0	9.773.867

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	17.013	26.131	
	17.013	26.131	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.690	598.246	
Regulering af udskudt skat.....	43.700	-129.400	
	51.390	468.846	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		4.662.744	
Kostpris 31. december 2023.....		4.662.744	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		5.665.565	
Årets værdireguleringer.....		291.259	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		5.956.824	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		10.619.568	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2023.....	10.619.568
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	291.259

Grunde og bygninger består af en udlejningsejendom i Berlin. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 393 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 990 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 313 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,7 % (faktor 27,03), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Berlin.

NOTER

			Note
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 0 tkr., er der givet pant nom. 17.359 tkr. i grunde og bygninger samt i selskabets lejekonto. Regnskabsmæssig værdi for grunde og bygninger pr. 31. december 2023 udgør 10.620 tkr.			
	2023	2022	
Medarbejderforhold			5
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SCP Invest I A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.