

SCP Invest XVIII A/S

Tranekærsvej 9, 8920 Randers NV
CVR-nr. 31 18 68 97

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.16

John Skibsted
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

SCP Invest XVIII A/S
c/o JS Ejendomsformidling og Adm
Tranekærsvvej 9
8920 Randers NV
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 31 18 68 97

Bestyrelse

Jens Winther, formand
Peter Dann Jørgensen
Dan Hejnæs Rasmussen

Direktion

Dan Hejnæs Rasmussen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for SCP Invest XVIII A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29. marts 2016

Direktionen

Dan Hejnæs Rasmussen

Bestyrelsen

Jens Winther
Formand

Peter Dann Jørgensen

Dan Hejnæs Rasmussen

Til kapitalejerne i SCP Invest XVIII A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SCP Invest XVIII A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og 3, hvor ledelsen redegør for værdiansættelsen af investeringsejendommen og de usikkerheder, der knytter sig hertil. Vi skal endvidere gøre opmærksom på, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget med udgangspunkt i budgetterede bruttohusleje, og der henvises i denne forbindelse ligeledes til oplysningerne i note 1 og 3. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på at selskabet i årets løb har ejet en beholdning af egne aktier på nom. t.DKK 500. Selskabet har i perioden ikke overholdt selskabslovens regler for tilbagekøb af egne aktier, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar. Beholdningen af egne aktier er i året solgt til de eksisterende kapitalejere.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Rasmussen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,63 og en bruttoleje på t.DKK 632. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Der henvises til note 3 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	4,63	5,13	5,63	6,13	6,63
631.801	13.639.619	12.310.766	11.217.855	10.303.173	9.526.407

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 900.267 mod DKK 61.118 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.670.493.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici

Valutarisici

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kurs- og renteutviklingen for en række valutaer.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb faldet fra t.DKK 7.418 til t.DKK 7.304.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 73.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	577.528	484.241
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	632.106	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-17.236	0
Resultat af primær drift	1.192.398	484.241
Andre finansielle indtægter	0	14.654
Andre finansielle omkostninger	-387.286	-435.826
Finansielle poster i alt	-387.286	-421.172
Resultat før skat	805.112	63.069
² Skat af årets resultat	95.155	-1.951
Årets resultat	900.267	61.118
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	900.267	61.118
I alt	900.267	61.118

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.217.855	12.185.522
3	Materielle anlægsaktiver i alt	11.217.855	12.185.522
	Anlægsaktiver i alt	11.217.855	12.185.522
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.380	30.545
	Udskudt skatteaktiv	140.533	51.547
	Andre tilgodehavender	1.717.091	106.821
	Tilgodehavender i alt	1.912.004	188.913
	Likvide beholdninger	4.801	5.180
	Omsætningsaktiver i alt	1.916.805	194.093
	Aktiver i alt	13.134.660	12.379.615

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Øvrige reserver	-74.910	-107.710
	Overført resultat	745.403	-553.837
4	Egenkapital i alt	5.670.493	4.338.453
	Ansvarlig lånekapital mv.	0	398.973
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.734.800	6.788.277
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.734.800	7.187.250
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.000	71.000
	Gæld til kreditinstitutter	503.329	564.019
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	55.700
	Anden gæld	115.038	163.193
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	729.367	853.912
	Gældsforpligtelser i alt	7.464.167	8.041.162
	Passiver i alt	13.134.660	12.379.615
6	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedspriser og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,63 og en bruttoleje på t.DKK 632. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på virksomhedens investeringsejendom.

Der henvises til note 3 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	4,63	5,13	5,63	6,13	6,63
631.801	13.639.619	12.310.766	11.217.855	10.303.173	9.526.407

	2015 DKK	2014 DKK
--	-------------	-------------

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-95.155	1.951
I alt	-95.155	1.951

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	11.976.776
Afgang i året	-951.253
Kostpris pr. 31.12.15	11.025.523
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	208.747
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	-16.415
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	192.332
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	11.217.855

Investeringsejendommen i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi beregnet ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje. Under hensyntagen til normal praksis for dagsværdiberegninger i Tyskland er valgt den omtalte metode med udgangspunkt i den fremtidige budgetterede husleje.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, anvendelse, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,63%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 4,28%.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	5.000.000	-38.830	-239.955
Køb af egne kapitalandele	0	0	-375.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-81.834	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	61.118
Skat af egenkapitalbevægelser	0	12.954	0
Saldo pr. 31.12.14	5.000.000	-107.710	-553.837

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	5.000.000	-107.710	-553.837
Salg af egne kapitalandele	0	0	398.973
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	38.969	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	900.267
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-6.169	0
Saldo pr. 31.12.15	5.000.000	-74.910	745.403

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	5.000	1.000

Egne kapitalandele består af:

	Købs-/salgspris t.DKK	Antal	Pålydende værdi	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.15		500	1.000	10%
Årets afgang	398.973	-500	-1.000	-10%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.15		0	0	0%

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	398.973
Kreditinstitutter i øvrigt	71.000	6.450.800	6.805.800	6.859.277
I alt	71.000	6.450.800	6.805.800	7.258.250

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 7.308 er der deponeret ejerpantebreve på i alt t.EUR 950, der giver pante i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.234.