

Årsrapport for 2024/25

SCP INVEST III A/S
Asser Rigs Vej 31C, 2. tv, 8960 Randers SØ
CVR-nr. 29 32 57 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. december 2025

René Hagen Klastrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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 9. december 2025

Direktion

René Hagen Klastrup
direktør

Bestyrelse

Peter Jørgen Rønnow
formand
Revisions-Partner
- viden til vækst

Ole Høxbro Mørk

René Hagen Klastrup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SCP INVEST III A/S

Vi har opstillet årsrapporten for SCP INVEST III A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 9. december 2025

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 69 30 52 10

Henrik Hedegaard Kastbjerg
Registeret revisor
mne34442
Revisions-Partner
- viden til vækst

Selskabsoplysninger

Selskabet

SCP INVEST III A/S
Asser Rigs Vej 31C, 2. tv
8960 Randers SØ

CVR-nr.: 29 32 57 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 1. februar 2006

Hjemsted: Randers

Bestyrelse

Peter Jørgen Rønnow, formand
Ole Høxbro Mørk
René Hagen Klausstrup

Direktion

René Hagen Klausstrup, direktør

Revisor

Revisions-Partner I/S
registrerede revisorer
Adelgade 108
8660 Skanderborg

Revisions-Partner
- viden til vækst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør t.kr. 21.578. 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 årsrapportens note 6.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.383.869, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 14.264.832.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

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 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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 nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter består af lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 sambeskatte 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

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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		110.794	305.028
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		110.794	305.028
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.402.643</u>	<u>2.819.903</u>
Resultat før finansielle poster		2.513.437	3.124.931
Finansielle indtægter	2	858	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-390.061</u>	<u>-364.318</u>
Resultat før skat		2.124.234	2.760.613
Skat af årets resultat	4	<u>259.635</u>	<u>-1.785.005</u>
Årets resultat		<u>2.383.869</u>	<u>975.608</u>
Overført resultat		<u>2.383.869</u>	<u>975.608</u>
		<u>2.383.869</u>	<u>975.608</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>21.577.670</u>	<u>24.955.962</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.577.670</u>	<u>24.955.962</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.577.670</u>	<u>24.955.962</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.814	29.583
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>369.654</u>
Tilgodehavender		<u>80.814</u>	<u>399.237</u>
Likvide beholdninger		<u>111.150</u>	<u>36.473</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>191.964</u>	<u>435.710</u>
Aktiver i alt		<u><u>21.769.634</u></u>	<u><u>25.391.672</u></u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>9.264.832</u>	<u>6.880.963</u>
Egenkapital		<u>14.264.832</u>	<u>11.880.963</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.475.529</u>	<u>2.888.326</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.475.529</u>	<u>2.888.326</u>
Banker		2.239.470	8.114.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.920	4.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.750	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.305.392	2.208.107
Selskabsskat		180.740	0
Anden gæld		<u>227.001</u>	<u>220.486</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.029.273</u>	<u>10.622.383</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.029.273</u>	<u>10.622.383</u>
Passiver i alt		<u>21.769.634</u>	<u>25.391.672</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualaktiver	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	5.000.000	6.880.963	11.880.963
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.383.869</u>	<u>2.383.869</u>
Egenkapital 30. september 2025	<u>5.000.000</u>	<u>9.264.832</u>	<u>14.264.832</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Valutakursgevinster	<u>858</u>	<u>0</u>
	<u>858</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	115.632	69.483
Andre finansielle omkostninger	274.429	211.365
Valutakurstab	<u>0</u>	<u>83.470</u>
	<u>390.061</u>	<u>364.318</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	350.452	317.611
Årets udskudte skat	-412.797	155.634
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-197.290</u>	<u>1.311.760</u>
	<u>-259.635</u>	<u>1.785.005</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	6.704.297
Afgang i årets løb	<u>-769.782</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>5.934.515</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	18.251.665
Årets værdireguleringer	-5.121
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>-2.603.389</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>15.643.155</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>21.577.670</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Berlin, Tyskland. Ejendommene består af 17 ejerlejligheder, som anvendes til beboelse, samt 2 garager. Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af en afkastbaseret model. Herudover tages sidste års vurderinger af ejerlejlighederne samt de løbende salg af ejerlejlighederne i betragtning.

Der henvises til beskrivelse i ledelsesberetningen samt anvendt regnskabspraksis.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,4 % pr. 30. september 2025 mod 3,5% året før.

Lejeindtægter i beregningen er korrigeret op med et gennemsnit på 62% pr. ejerlejlighed, da det forventes, at ejerlejlighederne ville kunne indbringe dette, hvis nuværende lejere fraflyttede. De enkelte ejerlejligheder sælges ikke før, at lejer er fraflyttet.

Med ovenstående stigning i indtægter, er det samlede normalafkast beregnet og vurderet til t.kr. 734.

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Følsomhedsanalyse ved ændret afkastkrav:

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	<u>-0,5%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>2,9</u>	<u>3,4</u>	<u>3,9</u>
Dagsværdi	<u>25.297.957</u>	<u>21.577.670</u>	<u>18.811.302</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.720.287</u>	<u>0</u>	<u>-2.766.368</u>

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 21.578. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens 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 ovenstående note 5.

7 Eventualaktiver

Selskabet har på balancedagen et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på t.kr. 394.

8 Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af regnskabet for det ultimative moderselskab Rene Hagen Invest ApS, som er administrationselskab i sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 2.239, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 21.578.

	<u>2024/25</u>
	kr.
10 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-5.121</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>21.577.670</u>

