

SCP Invest XIV A/S

CVR-nr. 29 82 98 45

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

SCP Invest XIV A/S
Vitus Berings Plads 5
Postboks 1009
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 29 82 98 45

Bestyrelse

Christian Vibe, formand
Niels Esbjerg Jensen
Mogens Hegnsvad

Direktion

Preben Daugaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for SCP Invest XIV 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.

Horsens, den 24. april 2013

Direktionen

Preben Daugaard

Bestyrelsen

Christian Vibe
Formand

Niels Esbjerg Jensen

Mogens Hegnsvad

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

Vi har revideret årsregnskabet for SCP Invest XIV A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 24. april 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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

Selskabets investeringsejendom i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ud fra den værdi man efter regnskabsårets udløb har solgt ejendommen til.

Der henvises til note 2 for en nærmere uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 205.992. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.855.135.

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 steget fra 8.654 t.dkk. til 8.721 t.dkk.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 87 t.dkk.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i foråret 2013 solgt sin ejendom til den bogførte værdi.

Selskabets forventede udvikling

Det er hensigten, at ledelsen efter salget af selskabets ejendom vil påbegynde planlægningsprocessen for hvordan selskabet bedst muligt lukkes ned. Afviklingen af selskabet forventes således at ske inden udgangen af 2013.

Resultatopgørelse

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste	804.976	480.436
Andre finansielle indtægter	15	2.192
Andre finansielle omkostninger	-482.999	-429.935
Resultat før skat	321.992	52.693
1 Skat af årets resultat	-116.000	34.942
Årets resultat	205.992	87.635
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	205.992	87.635
I alt	205.992	87.635

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.726.750	12.302.628
2	Materielle anlægsaktiver i alt	12.726.750	12.302.628
	Anlægsaktiver i alt	12.726.750	12.302.628
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	818	36.164
	Andre tilgodehavender	8.001	12.178
	Periodeafgrænsningsposter	212	0
	Tilgodehavender i alt	9.031	48.342
	Likvide beholdninger	299	2.306
	Omsætningsaktiver i alt	9.330	50.648
	Aktiver i alt	12.736.080	12.353.276

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.250.000	3.250.000
	Overført resultat	605.135	399.143
3	Egenkapital i alt	3.855.135	3.649.143
	Hensættelser til udskudt skat	123.000	7.000
	Hensatte forpligtelser i alt	123.000	7.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.129.841	8.183.340
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.129.841	8.183.340
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.000	64.608
	Gæld til kreditinstitutter	531.554	408.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.550	31.550
	Anden gæld	0	9.335
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	628.104	513.793
	Gældsforpligtelser i alt	8.757.945	8.697.133
	Passiver i alt	12.736.080	12.353.276

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 finansiel 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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært i takt med, at serviceydelserne leveres.

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 rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Regulering af gæld til kreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som en finansiell indtægt eller omkostning.

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.

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen med 16% eller 25% af årets forventede skattepligtige indkomst i henholdsvis Tyskland og Danmark.

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 bruttohusleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til dagsværdi, hvor værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

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

	2012 DKK	2011 DKK
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	-17.942
Årets udskudte skat	116.000	-17.000
I alt	116.000	-34.942

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	11.898.011
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.12	11.898.011
Værdiregulering pr. 31.12.11	404.617
Værdiregulering i året	424.122
Værdiregulering pr. 31.12.12	828.739
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	12.726.750

Selskabets investeringsejendom i Tyskland måles på balancedagen til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ud fra den værdi man efter regnskabsårets udløb har solgt ejendommen til.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	3.000.000	311.508
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	250.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	87.635
Saldo pr. 31.12.11	3.250.000	399.143

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	3.250.000	399.143
Forslag til resultatdisponering	0	205.992
Saldo pr. 31.12.12	3.250.000	605.135

Bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår:

	DKK
Saldo pr. 31.12.08	3.000.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering 13.10.11	250.000
Saldo pr. 31.12.12	3.250.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	3.250	1.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Kreditinstitutter i øvrigt	60.000	7.889.841	8.189.841	8.247.948
I alt	60.000	7.889.841	8.189.841	8.247.948

5. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpandebrev på i alt t.EUR 1.200, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

KLMN Holding ApS
 Kim Kyrstein
 Hvidlykke ApS
 Vibe Consult ApS
 Tiger Holding ApS
 SZS 2007 Holding ApS
 Alma Holding ApS
 Mogens Hegnsvad
 Svend Åge Sunesen
 Peder Brødsgaard.