

SCP Invest XIV A/S

CVR-nr. 29 82 98 45

Årsrapport for 2013

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
c/o Svanen Management ApS
Rådhusgade 2
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 29 82 98 45

Bestyrelse

Christian Vibe, formand
Niels Esbjerg Jensen
Mogens Hegnsvad

Direktion

Morten Brixhuus

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 3. marts 2014

Direktionen

Morten Brixhuus

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 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 3. marts 2014

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.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 343.335 mod DKK 205.992 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.198.470.

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 8.721 t.DKK. til 8.826 t.DKK.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 88 t.DKK.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen solgt for EUR 1.800.000 i februar 2014. Ejendommen er i årsregnskabet for 2013 indregnet til denne handelsværdi fratrukket handelsomkostninger. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste	870.171	804.976
Andre finansielle indtægter	162.738	15
Andre finansielle omkostninger	-594.574	-482.999
Resultat før skat	438.335	321.992
1 Skat af årets resultat	-95.000	-116.000
Årets resultat	343.335	205.992
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	343.335	205.992
I alt	343.335	205.992

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	13.091.800	12.726.750
2	Materielle anlægsaktiver i alt	13.091.800	12.726.750
	Anlægsaktiver i alt	13.091.800	12.726.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	994	818
	Tilgodehavende selskabsskat	160.483	0
	Andre tilgodehavender	29.560	8.001
	Periodeafgrænsningsposter	212	212
	Tilgodehavender i alt	191.249	9.031
	Likvide beholdninger	31.579	299
	Omsætningsaktiver i alt	222.828	9.330
	Aktiver i alt	13.314.628	12.736.080

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.250.000	3.250.000
	Overført resultat	948.470	605.135
3	Egenkapital i alt	4.198.470	3.855.135
	Hensættelser til udskudt skat	218.000	123.000
	Hensatte forpligtelser i alt	218.000	123.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	8.300.386	8.129.841
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.300.386	8.129.841
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.000	60.000
	Gæld til kreditinstitutter	492.095	531.554
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	36.550
	Anden gæld	10.677	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	597.772	628.104
	Gældsforpligtelser i alt	8.898.158	8.757.945
	Passiver i alt	13.314.628	12.736.080

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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.

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder eller forhold, der klart adskiller sig fra resultatet af selskabets ordinære drift, og som derfor ikke kan forventes at forekomme ofte eller regelmæssigt.

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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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.

	2013 DKK	2012 DKK
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	95.000	116.000
I alt	95.000	116.000

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	11.898.011
Kostpris pr. 31.12.13	11.898.011
Opskrivninger pr. 31.12.12	828.739
Opskrivninger i året	365.050
Opskrivninger pr. 31.12.13	1.193.789
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	13.091.800

Investeringsejendommen indregnes til aktuel handelsværdi i 2014.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
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

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	3.250.000	605.135
Forslag til resultatdisponering	0	343.335
Saldo pr. 31.12.13	3.250.000	948.470

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	3.250.000	3.000.000
Kapitalforhøjelse	0	250.000
Saldo, ultimo	3.250.000	3.250.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	3.250	1.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Kreditinstitutter i øvrigt	65.000	8.365.386	8.189.841
I alt	65.000	8.365.386	8.189.841

5. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.EUR 1.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.727.

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.