

# SCP Invest X A/S

CVR-nr. 30 06 56 46

## Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.13

Morten Brixhuus  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Aarhus**  
Dusager 16  
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

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 - 20

---

---

**Selskabet**

---

SCP Invest X A/S  
Vitus Berings Plads 5  
Postboks 1009  
8700 Horsens  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 30 06 56 46

---

**Bestyrelse**

---

Jens Martin Kronborg Leth  
Jan Albert Nielsen  
Simon von Spreckelsen, formand

---

**Direktion**

---

Preben Daugaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for SCP Invest X 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 21. maj 2013

**Direktionen**

Preben Daugaard

**Bestyrelsen**

Jens Martin Kronborg Leth

Jan Albert Nielsen

Simon von Spreckelsen  
Formand

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

Vi har revideret årsregnskabet for SCP Invest X 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.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, 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 den budgetterede bruttohusleje, og der henvises i denne forbindelse ligeledes til oplysningerne i note 2. Vi er enige i denne vurdering samt beskrivelsen af de usikkerheder, værdiansættelsen er påvirket af.

**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 21. maj 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 ved en kapitalisering af den fremtidige budgetterede bruttohusleje.

Kapitaliseringsfaktoren er fastsat i overensstemmelse med investeringsejendommens anvendelse, udlejningsaftaler og beliggenhed. Ejendommen er beliggende i et meget eftertragtet kvarter, og har haft en udlejningsprocent på 100. Kapitaliseringsfaktoren er, ud fra den budgetterede bruttohusleje, beregnet med en rente på 5,6 %. Ved en dagsværdiberegning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil en tilsvarende rente kunne beregnes til 5,1 %.

Der henvises til note 2 i årsregnskabet for en 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 -147.738 mod DKK -109.960 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.530.990.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Resultatet er som forventet påvirket af rentestigninger hos selskabets bankforbindelser.

### Særlige risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld, opgjort som prioritetsgæld og bankgæld fratrukket beholdning af omsættelige værdipapirer og likvide midler, er i årets løb reduceret fra t.DKK 13.677 til t.DKK 13.409.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 134.

#### *Valutarisici*

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

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note		2012 DKK	2011 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>716.337</b>	<b>505.075</b>
	Andre finansielle indtægter	17	102
	Andre finansielle omkostninger	-897.092	-641.137
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-180.738</b>	<b>-135.960</b>
1	Skat af årets resultat	33.000	26.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-147.738</b>	<b>-109.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-147.738	-109.960
	<b>I alt</b>	<b>-147.738</b>	<b>-109.960</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.269.083	18.269.083
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.269.083</b>	<b>18.269.083</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.269.083</b>	<b>18.269.083</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.929
	Udskudt skatteaktiv	45.000	12.000
	Andre tilgodehavender	2.038	7.585
	Periodeafgrænsningsposter	3.684	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>50.722</b>	<b>24.514</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>79.830</b>	<b>18.721</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>130.552</b>	<b>43.235</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.399.635</b>	<b>18.312.318</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.600.000	3.600.000
	Overført resultat	-69.010	78.728
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.530.990</b>	<b>3.678.728</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	1.075.143	774.943
	Kreditinstitutter i øvrigt	12.784.384	12.812.564
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.859.527</b>	<b>13.587.507</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.555	84.288
	Gæld til kreditinstitutter	616.965	801.193
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.139	12.810
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.772	77.994
	Anden gæld	216.687	69.798
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.009.118</b>	<b>1.046.083</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.868.645</b>	<b>14.633.590</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.399.635</b>	<b>18.312.318</b>

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 sidste 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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme, ejendommens omkostninger 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

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.

### 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 budgetterede bruttohusleje. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens 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 nettosalgpris 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 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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendommene måles til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

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

---

	2012	2011
	DKK	DKK
<hr/>		
<b>1. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-33.000	-26.000
<hr/>		
I alt	-33.000	-26.000
<hr/>		

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.11	17.556.297
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.12	17.556.297
Værdireguleringer pr. 31.12.11	712.786
Værdireguleringer i året	0
Værdireguleringer pr. 31.12.12	712.786
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	18.269.083

Investerings ejendommen 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 bruttohusleje.

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. 31.12.12 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,6 %. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil en tilsvarende rente udgøre 5,1 %.

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

**2. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Udviklingen i ejendommens værdi, årets resultat og egenkapital, i de seneste 3 regnskabsår kan opgøres således:

Årstal	2012	2011	2010
Værdi af ejendom	18.269	18.269	18.269
Årets resultat	-148	-110	-1.001
Egenkapital	3.531	3.679	3.789
Rente	5,6%	5,5%	5,6%

Det er ledelsens vurdering at det generelle ejendomsmarked i Berlin synes at have stabiliseret sig. Med baggrund i denne udvikling, vurderer ledelsen, at en forrentningsprocent på 5,6 er det aktuelle markedsniveau. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	4,0	5,6	6,0
Værdi af ejendom	25.700	18.269	17.133

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 01.01.11	3.600.000	188.688
Forslag til resultatdisponering	0	-109.960
Saldo pr. 31.12.11	3.600.000	78.728

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12	3.600.000	78.728
Forslag til resultatdisponering	0	-147.738
Saldo pr. 31.12.12	3.600.000	-69.010

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	3.600	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
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.075.143	774.943
Kreditinstitutter i øvrigt	87.555	12.434.164	12.871.939	12.896.852
I alt	87.555	12.434.164	13.947.082	13.671.795

## 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 13.489 er der deponeret ejerpantebrev på t.EUR 1.840, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.269.

## 6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

Jens Leth Holding ApS, København  
Foxil-jespersen Holding ApS, Odense  
ABAS ApS, Fredensborg  
Lisbert Holding ApS, København  
SVANEN Advice ApS, Horsens.