

SCP Invest X A/S

CVR-nr. 30 06 56 46

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den ordinære generalforsamling, d.

Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

Selskabet

SCP Invest X A/S
SVANEN Management ApS
Rådhusgade 2, 2.
Postboks 1009
8700 Horsens
Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 30 06 56 46

Bestyrelse

Jens Martin Kronborg Leth
Jan Albert Nielsen
Simon von Spreckelsen

Direktion

Simon von Spreckelsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 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 28. februar 2014

Direktionen

Simon von Spreckelsen

Bestyrelsen

Jens Martin Kronborg Leth
Formand

Jan Albert Nielsen

Simon von Spreckelsen

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

Vi har revideret årsregnskabet for SCP Invest X A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 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.

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 28. februar 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.

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 faktiske bruttohusleje for 2013, beregnet med en rente på 4,9 %. Ved en dagsværdiberegning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil en tilsvarende rente kunne beregnes til 3,7 %.

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

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 2.377.106 mod DKK -147.738 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.908.096.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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 13.409 til t.DKK 13.268.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 133.

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.

Resultatopgørelse

Note		2013 DKK	2012 DKK
	Bruttofortjeneste	3.633.874	716.337
	Andre finansielle indtægter	40	17
	Andre finansielle omkostninger	-705.808	-897.092
	Resultat før skat	2.928.106	-180.738
1	Skat af årets resultat	-551.000	33.000
	Årets resultat	2.377.106	-147.738
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	2.377.106	-147.738
	I alt	2.377.106	-147.738

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	21.232.500	18.269.083
2	Materielle anlægsaktiver i alt	21.232.500	18.269.083
	Anlægsaktiver i alt	21.232.500	18.269.083
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.926	0
	Udskudt skatteaktiv	0	45.000
	Andre tilgodehavender	0	2.038
	Periodeafgrænsningsposter	5.087	3.684
	Tilgodehavender i alt	8.013	50.722
	Likvide beholdninger	191.444	79.830
	Omsætningsaktiver i alt	199.457	130.552
	Aktiver i alt	21.431.957	18.399.635

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.600.000	3.600.000
	Overført resultat	2.308.096	-69.010
3	Egenkapital i alt	5.908.096	3.530.990
	Hensættelser til udskudt skat	506.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	506.000	0
	Ansvarlig lånekapital mv.	1.350.187	1.075.143
	Kreditinstitutter i øvrigt	12.400.510	12.784.384
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.750.697	13.859.527
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	188.000	87.555
	Gæld til kreditinstitutter	871.076	616.965
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.074	19.139
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.745	68.772
	Anden gæld	158.269	216.687
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.267.164	1.009.118
	Gældsforpligtelser i alt	15.017.861	14.868.645
	Passiver i alt	21.431.957	18.399.635

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 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 erhvervestidspunktet 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.

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	2012
	DKK	DKK
<hr/>		
1. Skatter		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	551.000	-33.000
<hr/>		
I alt	551.000	-33.000

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.12	17.556.297
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.13	17.556.297
Opskrivninger pr. 31.12.12	712.786
Opskrivninger i året	2.963.417
Opskrivninger pr. 31.12.13	3.676.203
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	21.232.500

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 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. 31.12.13 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 4,9 %. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil en tilsvarende rente udgøre 3,7 %.

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	2013	2012	2011
Værdi af ejendom	21.233	18.269	18.269
Årets resultat	2.377	-148	-110
Egenkapital	5.908	3.531	3.679
Rente	4,9%	5,6%	5,5%

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 4,9 er det aktuelle markedsniveau. En ændring i ledelsens skøn over forrentningskravet vil påvirke den indregnede værdi i balancen således:

Rente	3,0	4,9	6,0
Værdi af ejendom	34.838	21.233	17.419

3. Egenkapital

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	3.600.000	-69.010
Forslag til resultatdisponering	0	2.377.106
Saldo pr. 31.12.13	3.600.000	2.308.096

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i 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 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.350.187	1.075.143
Kreditinstitutter i øvrigt	188.000	11.650.000	12.588.510	12.871.939
I alt	188.000	11.650.000	13.938.697	13.947.082

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 13.460 er der deponeret ejerpantebreve på i alt t.EUR 1.890 der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi værdi udgør t.DKK 21.233.

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

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

Jens Leth Holding ApS, København
ABAS ApS, Fredensborg
Lisbert Holding ApS, København
SVANEN Advice ApS, Horsens.