

# SCP Invest X A/S

CVR-nr. 30 06 56 46

## Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.03.15

Niels Christian Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

SCP Invest X A/S  
c/o NCN Consulting GmbH  
Hermodsvvej 14  
4873 Væggerløse  
Hjemsted: Guldborgsund  
CVR-nr.: 30 06 56 46

---

**Bestyrelse**

---

Jens Martin Kronborg Leth, formand  
Preben Daugaard  
Jan Albert Nielsen

---

**Direktion**

---

Preben Daugaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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.

Væggerløse, den 25. marts 2015

### **Direktionen**

Preben Daugaard

### **Bestyrelsen**

Jens Martin Kronborg Leth  
Formand

Preben Daugaard

Jan Albert Nielsen

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

Vi har revideret årsregnskabet for SCP Invest X A/S for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 og 3, 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 1 og 3. 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 25. marts 2015

**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

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,06 og en bruttoleje på t.DKK 1.075. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Der henvises til note 3 i årsregnskabet for en uddybning af den opgjorte dagsværdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	4,06	4,56	5,06	5,56	6,06
1.075.366	26.487.000	23.583.000	21.252.000	19.341.000	17.745.000

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 292.540 mod DKK 2.377.106 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.200.636.

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 13.268 til t.DKK 12.867.

En stigning på ét procentpoint i det generelle renteniveau vil medføre en stigning i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. t.DKK 129.

## 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	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>809.856</b>	<b>670.457</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	19.500	2.963.417
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>829.356</b>	<b>3.633.874</b>
Andre finansielle indtægter	32.440	40
Andre finansielle omkostninger	-508.256	-705.808
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-475.816</b>	<b>-705.768</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>353.540</b>	<b>2.928.106</b>
<sup>2</sup> Skat af årets resultat	-61.000	-551.000
<b>Årets resultat</b>	<b>292.540</b>	<b>2.377.106</b>

#### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	292.540	2.377.106
<b>I alt</b>	<b>292.540</b>	<b>2.377.106</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	21.252.000	21.232.500
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.252.000</b>	<b>21.232.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.252.000</b>	<b>21.232.500</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.734	2.926
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.087
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.734</b>	<b>8.013</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>24.046</b>	<b>191.444</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>29.780</b>	<b>199.457</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.281.780</b>	<b>21.431.957</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	3.600.000	3.600.000
	Overført resultat	2.600.636	2.308.096
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.200.636</b>	<b>5.908.096</b>
	Hensættelser til udskudt skat	567.000	506.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>567.000</b>	<b>506.000</b>
	Ansvarlig lånekapital mv.	1.350.187	1.350.187
	Kreditinstitutter i øvrigt	12.184.752	12.400.510
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.534.939</b>	<b>13.750.697</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	188.000	188.000
	Gæld til kreditinstitutter	517.867	871.076
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.074	9.074
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.942	40.745
	Anden gæld	222.322	158.269
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>979.205</b>	<b>1.267.164</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.514.144</b>	<b>15.017.861</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.281.780</b>	<b>21.431.957</b>

6 Sikkerhedsstillelser

7 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 omfatter 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.

## 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.

### 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.

### 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocenten. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5,06 og en bruttoleje på t.DKK 1.075. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Bruttoleje DKK	Afkastprocent				
	4,06	4,56	5,06	5,56	6,06
1.075.366	26.487.000	23.583.000	21.252.000	19.341.000	17.745.000

	2014 DKK	2013 DKK
--	-------------	-------------

## 2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	61.000	551.000
I alt	61.000	551.000

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	17.556.297
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.14	17.556.297
Opskrivninger pr. 31.12.13	3.676.203
Opskrivninger i året	19.500
Opskrivninger pr. 31.12.14	3.695.703
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	21.252.000

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 husleje.

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. 31.12.14 er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 5,06%. Ved en tilsvarende beregning, hvor der foretages en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast, vil den anvendte rente udgøre 4,15%.

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

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
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

*Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	3.600.000	2.308.096
Forslag til resultatdisponering	0	292.540
Saldo pr. 31.12.14	3.600.000	2.600.636

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	3.600	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.350.187	1.350.187
Kreditinstitutter i øvrigt	188.000	11.432.752	12.372.752	12.588.510
I alt	188.000	11.432.752	13.722.939	13.938.697

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 12.891 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 21.252.

## 7. 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.