Schou Secondaries Focus I A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 44 16 55 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/5 2025

Michael Banggaard Hansen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Schou Secondaries Focus I A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 13. maj 2025

Direktion

Anders Schou
direktør

Bestyrelse

Anders Hove formand	Hans Arne Lyhr	Anders Schou

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Schou Secondaries Focus I A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Schou Secondaries Focus I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense M, den 13. maj 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne33722

Anders Kronborg Choy
statsautoriseret revisor
mne44142

Selskabsoplysninger

Selskabet	Schou Secondaries Focus I A/S Niels Bohrs Allé 21 5230 Odense M CVR-nr: 44 16 55 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Anders Hove, formand Hans Arne Lyhr Anders Schou
Direktion	Anders Schou
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M
Advokat	Mazanti-Andersen Advokatpartnerselskab Klosterbakken 12 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Schou Secondaries Focus I A/S er en alternativ investeringsfond, som har til formål at foretage investering i ejerandele af udenlandske ejendomsinvesteringsprojekter beliggende i Berlin i overensstemmelse med selskabets investeringsstrategi.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på DKK 2.742.288, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 29.019.916.

Selskabet er i regnskabsåret 2024 blevet kapitalforhøjet i tre investeringsrunder, hvor der ved tegning af selskabskapital og overkurs er blev investeret DKK 32 mio. fra eksterne investorer.

Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til etablering af selskabet samt en regnskabsmæssig nedskrivning af investeringsporteføljen på DKK 1.749.766.

Årets resultat anses som værende forventet.

I det kommende regnskabsår (2025) er der foretaget yderligere én kapitalforhøjelse på DKK 19 mio., hvorefter selskabskapitalen er fuldtegnet med DKK 51 mio.

Porteføljens udvikling

Porteføljen pr. 31. december 2024 på DKK 28.837.417 (anskaffelsessum) består af tyske ejendomsinvesteringsprojekter indkøbt som KG-projekter.

Selskabet har investeret i ejerandele i fire forskellige ejendomsprojekter.

Porteføljens fordeling på ejendomstype, fordeler sig som følger:

85% Shopping- og indkøbscentre
15% Kontorejendomme

Porteføljen af ejendomsprojekter vurderes pr. 31. december 2024 at have en dagsværdi på DKK 27.406.910.

Væsentlige ændringer i regnskabsåret og andre oplysninger

Fondens investeringsstrategi har været uændret siden fondens etablering og fonden benytter på nuværende tidspunkt ikke gearing.

Andelen af aktiverne i selskabet, der er placeret i unoterede og dermed illikvide aktiver, udgør 89%. Der er ikke knyttet særlige foranstaltninger til disse aktiver.

En aktie i Schou Secondaries Focus I A/S kan på baggrund af denne årsrapport opgøres til en regnskabsmæssig indre værdi på DKK 1,76 pr. nominelt DKK 1,00.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
Bruttotab		**-1.209.990**	**-395.738**
Finansielle indtægter	3	357.155	5.410
Finansielle omkostninger	4	-1.784.007	-8
Resultat før skat		**-2.636.842**	**-390.336**
Skat af årets resultat	5	-105.446	85.874
Årets resultat		**-2.742.288**	**-304.462**

Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.742.288	-304.462
	-2.742.288	**-304.462**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		27.087.650	0
Finansielle anlægsaktiver		**27.087.650**	**0**
Anlægsaktiver		**27.087.650**	**0**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	405.361
Selskabsskat		0	85.874
Periodeafgrænsningsposter		7.811	0
Tilgodehavender		**7.811**	**491.235**
Likvide beholdninger		**3.357.114**	**598.426**
Omsætningsaktiver		**3.364.925**	**1.089.661**
Aktiver		**30.452.575**	**1.089.661**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		16.532.333	999.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført resultat		12.487.583	-303.462
Egenkapital		**29.019.916**	**695.538**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		255.782	386.623
Selskabsskat		105.446	0
Anden gæld		1.071.431	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.432.659**	**394.123**
Gældsforpligtelser		**1.432.659**	**394.123**
Passiver		**30.452.575**	**1.089.661**

Medarbejderforhold	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6
Anvendt regnskabspraksis	7

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	999.000	0	-303.462	695.538
Kontant kapitalforhøjelse	15.533.333	15.533.333	0	31.066.666
Årets resultat	0	0	-2.742.288	-2.742.288
Overført fra overkurs ved emission	0	-15.533.333	15.533.333	0
Egenkapital 31. december	**16.532.333**	**0**	**12.487.583**	**29.019.916**

Noter til årsregnskabet

1. Medarbejderforhold

	2024	2023
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

2. Særlige poster

	2024 DKK	2023 DKK
Nedskrivninger på anlægsaktiver	1.749.766	0
	1.749.766	**0**

Porteføljen af ejendomsprojekter består primært af ejerandele i ejendomme indenfor segmenterne shopping- og indkøbscentre samt kontorejendomme. Projekterne, der handles på den tyske handelsplatform Zweitmarkt, har oplevet faldende kurser under den generelle markedsuro, der har varet siden februar 2022. I 2. halvår 2024 er markedet stabiliseret på et lavere kursniveau.

3. Finansielle indtægter

	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	233.747	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.568	5.361
Andre finansielle indtægter	109.376	49
Valutakursgevinster	7.464	0
	357.155	**5.410**

4. Finansielle omkostninger

	2024 DKK 12 måneder	2023 DKK 6 måneder
Nedskrivning af finansielle aktiver	1.749.766	0
Andre finansielle omkostninger	2	8
Valutakurstab	34.239	0
	1.784.007	**8**

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK 12 måneder	DKK 6 måneder

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	105.446	-85.874
	105.446	**-85.874**

	2024	2023
	DKK	DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet hæfter som kommanditist for restindskudsforpligtelsen på de tyske ejendomsprojekter på samlet DKK	21.151.049	0

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Schou Secondaries Focus I A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.