

SPC Invest ApS

Mølsvej 7, 8410 Rønde

CVR-nr. 35 04 96 49

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2019.

Søren Peter Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SPC Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Røn de, den 3. september 2019

Direktion

Søren Peter Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i SPC Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPC Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 3. september 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	SPC Invest ApS Molsvej 7 8410 Rønde
	CVR-nr.: 35 04 96 49
	Stiftet: 27. februar 2013
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Peter Christensen, Skyttebakken 6, 8550 Ryomgård
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af konsulentarbejde, køb, salg og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.165 t.kr. mod 646 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 766 t.kr. mod 286 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.165.433	646.474
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-15.355	-8.931
Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-166.205</u>
Driftsresultat	1.150.078	471.338
Andre finansielle indtægter	0	1.277
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-144.090</u>	<u>-73.519</u>
Resultat før skat	1.005.988	399.096
Skat af årets resultat	<u>-239.842</u>	<u>-113.363</u>
Årets resultat	<u>766.146</u>	<u>285.733</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>766.146</u>	<u>285.733</u>
Disponeret i alt	<u>766.146</u>	<u>285.733</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	6.828.356	2.352.920
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.828.356</u>	<u>2.352.920</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.828.356</u>	<u>2.352.920</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	625.000	0
Udsudte skatteaktiver	0	16.960
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>144.553</u>
Tilgodehavender i alt	<u>625.000</u>	<u>161.513</u>
Likvide beholdninger	<u>87.806</u>	<u>1.134.837</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>712.806</u>	<u>1.296.350</u>
Aktiver i alt	<u>7.541.162</u>	<u>3.649.270</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	1.753.148	987.002
	Egenkapital i alt	<u>1.833.148</u>	<u>1.067.002</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	4.639.167	1.677.561
3	Kreditinstitutter i øvrigt	244.875	275.713
	Deposita	146.000	60.200
	Selskabsskat	222.882	97.994
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.252.924</u>	<u>2.111.468</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	182.700	74.550
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.536	14.687
	Selskabsskat	58.994	23.374
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	144.553
	Anden gæld	192.860	213.636
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>455.090</u>	<u>470.800</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.708.014</u>	<u>2.582.268</u>
	Passiver i alt	<u>7.541.162</u>	<u>3.649.270</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	701.269	781.269
Årets overførte overskud eller underskud	0	285.733	285.733
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	987.002	1.067.002
Årets overførte overskud eller underskud	0	766.146	766.146
	80.000	1.753.148	1.833.148

Noter

	30/6 2019	30/6 2018
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2018	2.365.899	2.365.899
Tilgang i årets løb	4.490.791	0
Kostpris 30. juni 2019	6.856.690	2.365.899
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-12.979	-4.048
Årets afskrivninger	-15.355	-8.931
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	-28.334	-12.979
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	6.828.356	2.352.920
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.796.167	1.731.561
Heraf forfalder inden for 1 år	-157.000	-54.000
	4.639.167	1.677.561
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.011.200	1.407.600
3. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	270.575	296.263
Heraf forfalder inden for 1 år	-25.700	-20.550
	244.875	275.713
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	142.100	193.700
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 5.812 t.kr.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 271 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 633 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.		

Noter

5. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 27.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPC Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder rente samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.