

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Grønland 24  
8500 Grenaa  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **SPC Invest ApS**

**Molsvej 7, 8410 Rønde**

**CVR-nr. 35 04 96 49**

## **Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2023.

---

Søren Peter Christensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 2. november 2023

### **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 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 2. november 2023

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Sønder Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne35794

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SPC Invest ApS  
Molsvej 7  
8410 Rønde

CVR-nr.: 35 04 96 49  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
10. regnskabsår

**Direktion**

Søren Peter Christensen, Ådalsparken 49, 8462 Harlev J

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Grønland 24  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

Selskabet har i indeværende år fusioneret med TC Group ApS med virkning fra den 1/7 2022. I forbindelse med gennemførelsen af den koncerninterne virksomhedssammenslutning er bogført værdi metoden anvendt. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 726 t.kr. mod 630 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 242 t.kr. mod 193 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>726.315</b>	<b>629.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.270	-34.959
Andre driftsomkostninger	-147.187	-160.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>525.858</b>	<b>434.973</b>
Andre finansielle indtægter	141	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-188.314	-166.220
<b>Resultat før skat</b>	<b>337.685</b>	<b>268.753</b>
Skat af årets resultat	-95.392	-75.350
<b>Årets resultat</b>	<b>242.293</b>	<b>193.403</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	58.900	0
Overføres til overført resultat	183.393	193.403
<b>Disponeret i alt</b>	<b>242.293</b>	<b>193.403</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>9.582.018</u>	<u>9.603.875</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.582.018</u>	<u>9.603.875</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.582.018</u></b>	<b><u>9.603.875</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	423.568
	Andre tilgodehavender	0	60.672
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>500</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>484.740</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.458.341</u>	<u>1.023.938</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.458.341</u></b>	<b><u>1.508.678</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.040.359</u></b>	<b><u>11.112.553</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.338.037	3.819.206
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.476.937</u></b>	<b><u>3.899.206</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.553.451	5.794.912
Kreditinstitutter i øvrigt	100.181	137.856
Deposita	171.500	171.500
Selskabsskat	95.409	6.350
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.920.541</u>	<u>6.110.618</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	285.409	288.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder	78.100	78.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	148.856
Selskabsskat	18.680	299.760
Anden gæld	220.692	276.736
Periodeafgrænsningsposter	0	11.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>642.881</u>	<u>1.102.729</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.563.422</u></b>	<b><u>7.213.347</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.040.359</u></b>	<b><u>11.112.553</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	80.000	3.625.803	0	3.705.803
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>193.403</u>	<u>0</u>	<u>193.403</u>
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	3.819.206	0	3.899.206
Korrektion som følge af fusion med TC				
Group ApS	0	335.438	0	335.438
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>183.393</u>	<u>58.900</u>	<u>242.293</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>4.338.037</u></b>	<b><u>58.900</u></b>	<b><u>4.476.937</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	188.314	166.220		
	<b>188.314</b>	<b>166.220</b>		
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. juli 2022	9.696.274	9.696.274		
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<b>9.696.274</b>	<b>9.696.274</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-92.399	-70.542		
Årets afskrivninger	-21.857	-21.857		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<b>-114.256</b>	<b>-92.399</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>9.582.018</b>	<b>9.603.875</b>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 30/6 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.801.185	247.734	5.553.451	4.562.515
Kreditinstitutter i øvrigt	137.856	37.675	100.181	0
Deposita	171.500	0	171.500	0
Selskabsskat	95.409	0	95.409	0
	<b>6.205.950</b>	<b>285.409</b>	<b>5.920.541</b>	<b>4.562.515</b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.801 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 8.959 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 176 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 623 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 272 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 25.

## 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.

Selskabet har i indeværende år fusioneret med TC Group ApS med virkning fra den 1/7 2022. I forbindelse med gennemførelsen af den koncerninterne virksomhedssammenslutning er bogført værdi metoden anvendt. Sammenligningstallene er ikke korrigeret.

### 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, andre driftsindtægter 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil, reklame samt administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

Grunde og bygninger 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Brugstid

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.