

**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 2023 - 30. juni 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2024.

---

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 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønde, den 7. november 2024

### **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 2023 - 30. juni 2024 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 7. november 2024

### **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  
11. 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.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold for regnskabsåret.

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

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 4.244 t.kr. mod 726 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.707 t.kr. mod 242 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.243.821</b>	<b>726.315</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.353	-53.270
Andre driftsomkostninger	-723.382	-147.187
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.462.086</b>	<b>525.858</b>
Andre finansielle indtægter	242.961	141
1 Øvrige finansielle omkostninger	-180.108	-188.314
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.524.939</b>	<b>337.685</b>
Skat af årets resultat	-818.201	-95.392
<b>Årets resultat</b>	<b>2.706.738</b>	<b>242.293</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	61.000	0
Overføres til overført resultat	2.645.738	242.293
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.706.738</b>	<b>242.293</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>8.965.256</u>	<u>9.582.018</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.965.256</u>	<u>9.582.018</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.965.256</u></b>	<b><u>9.582.018</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>1.417.462</u>	<u>1.458.341</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.417.462</u></b>	<b><u>1.458.341</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.382.718</u></b>	<b><u>11.040.359</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	6.983.775	4.338.037
Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	58.900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.124.775</b>	<b>4.476.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.599.425	5.553.451
Kreditinstitutter i øvrigt	0	100.181
Deposita	229.700	171.500
4 Selskabsskat	818.201	95.409
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.647.326	5.920.541
5 Kortfristet del af langfristet gæld	197.734	285.409
Modtagne forudbetalinger fra kunder	53.000	78.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	40.000
Selskabsskat	95.409	18.680
Anden gæld	224.474	220.692
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	610.617	642.881
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.257.943</b>	<b>6.563.422</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.382.718</b>	<b>11.040.359</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
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	0	183.393	58.900	242.293
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	4.338.037	58.900	4.476.937
Udloddet udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.645.738	61.000	2.706.738
	<b>80.000</b>	<b>6.983.775</b>	<b>61.000</b>	<b>7.124.775</b>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	180.108	188.314
	<b>180.108</b>	<b>188.314</b>
	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2023	9.696.274	9.696.274
Afgang i årets løb	-609.007	0
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>9.087.267</b>	<b>9.696.274</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-114.256	-92.399
Årets afskrivninger	-19.846	-21.857
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	12.091	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>-122.011</b>	<b>-114.256</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>8.965.256</b>	<b>9.582.018</b>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Tilgang i årets løb	3.000.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>4. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	818.201	95.409
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<b>818.201</b>	<b>95.409</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.797.159	197.734	4.599.425	3.808.489
Deposita	229.700	0	229.700	0
Selskabsskat	818.201	0	818.201	0
	<b>5.845.060</b>	<b>197.734</b>	<b>5.647.326</b>	<b>3.808.489</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 8.345 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 272 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt 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, 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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

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 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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.