

SPK Bricks ApS
Birkelyst 111, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 69 80 39

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2025

Nicklas Scott Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SPK Bricks ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 28. maj 2025

Direktion

Phillip Illum Klindt
direktør

Nicklas Scott Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i SPK Bricks ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPK Bricks ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Brande, den 28. maj 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Risager Bormann

statsautoriseret revisor
mne46607

Selskabsoplysninger

Selskabet	SPK Bricks ApS	
	Birkelyst 111	
	7430 Ikast	
	CVR-nr.:	41 69 80 39
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Phillip Illum Klindt, direktør	
	Nicklas Scott Larsen, direktør	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab	
	Torvegade 22	
	7330 Brande	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering, udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 98 t.kr. mod -7 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15 t.kr. mod 3 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPK Bricks 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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	97.820	-7.070
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.251	103.502
Driftsresultat	111.071	96.432
1 Øvrige finansielle omkostninger	-91.222	-92.960
Resultat før skat	19.849	3.472
2 Skat af årets resultat	-4.367	-764
Årets resultat	15.482	2.708
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	15.482	2.708
Disponeret i alt	15.482	2.708

Balance 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.461.999	2.429.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.461.999	2.429.000
	Anlægsaktiver i alt	2.461.999	2.429.000
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	27.482	31.849
	Tilgodehavender i alt	27.482	31.849
	Omsætningsaktiver i alt	27.482	31.849
	Aktiver i alt	2.489.481	2.460.849

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.001	40.002
	Overført resultat	-97.438	-112.920
	Egenkapital i alt	402.563	-72.918
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	1.403.297	1.441.941
5	Deposita	29.000	29.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.432.297	1.470.941
	Kortfristet del af langfristet gæld	33.747	26.256
	Gæld til pengeinstitutter	516.187	20.412
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.946	557.188
	Gæld til associerede virksomheder	0	218.628
	Anden gæld	7.741	240.342
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	654.621	1.062.826
	Gældsforpligtelser i alt	2.086.918	2.533.767
	Passiver i alt	2.489.481	2.460.849

- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.002	-115.628	-75.626
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.708	2.708
Egenkapital 1. januar 2024	40.002	-112.920	-72.918
Kontant kapitaludvidelse	459.999	0	459.999
Årets overførte overskud eller underskud	0	15.482	15.482
	500.001	-97.438	402.563

Noter

	2024	2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	91.222	92.960
	91.222	92.960
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	4.367	764
	4.367	764
	31/12 2024	31/12 2023
3. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	2.325.497	0
Tilgang i årets løb	19.749	0
Overførsler	0	2.325.498
Kostpris 31. december	2.345.246	2.325.498
Regulering til dagsværdi 1. januar	103.502	0
Årets regulering til dagsværdi	13.251	103.502
Regulering til dagsværdi 31. december	116.753	103.502
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.461.999	2.429.000

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendom på i alt 91 m² beliggende i Herning.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

Noter

3. Investerings ejendomme (fortsat)

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav (%)	4,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 2.462 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 234 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 289 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.437.044	1.468.197
Heraf forfalder inden for 1 år	-33.747	-26.256
	1.403.297	1.441.941
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.292.466	1.354.884
5. Deposita		
Deposita i alt	29.000	29.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	29.000	29.000

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>2.461.999</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>13.251</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.437 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.462 t.kr.		
8. Eventualposter		
Ingen kendte.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Phillip Illum Klindt

Navn returneret af MitId: Philip Illum Klindt

Direktør

ID: 5049da64-a5db-48b5-8a5d-828162bd112b

IP-adresse: 217.74.147.46:9654

Dato for underskrift: 28-05-2025 13:06:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Nicklas Scott Larsen

Navn returneret af MitId: Nicklas Scott Larsen

Direktør

ID: 6fa423e2-4e0d-4f85-9391-f91257c35d7d

IP-adresse: 104.28.45.7:17998

Dato for underskrift: 28-05-2025 13:06:51 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Lars Risager Bormann

Navn returneret af MitId: Lars Risager Bormann

Revisor

ID: 605339de-a44b-4d27-9e61-c86eb1c02079

IP-adresse: 152.115.175.142:37207

CVR-match med MitId

Dato for underskrift: 28-05-2025 13:48:03 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Nicklas Scott Larsen

Navn returneret af MitId: Nicklas Scott Larsen

Dirigent

ID: 6fa423e2-4e0d-4f85-9391-f91257c35d7d

IP-adresse: 172.225.70.40:52680

Dato for underskrift: 28-05-2025 14:08:08 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.