

SPI Ejendomme K/S

**Degnestræde 3
Lødderup
7900 Nykøbing M.**

CVR-nr. 39 31 08 48

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. juni 2025

Preben Hvidbjerg Mikkelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	5
Balance pr. 31. december 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SPI Ejendomme K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lødderup, den 21. maj 2025

Direktion

Preben Hvidbjerg Mikkelsen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i SPI Ejendomme K/S

Vi har opstillet årsrapporten for SPI Ejendomme K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 21. maj 2025

Revirk Rådgivning
Statsautoriseret Revisor
CVR-nr. 20 52 79 86

Jesper Kirk
Statsautoriseret revisor
mne32052

Selskabsoplysninger

Selskabet

SPI Ejendomme K/S
Degnestræde 3
Lødderup
7900 Nykøbing M.

CVR-nr.: 39 31 08 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 24. september 2017

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

Direktion

Preben Hvidbjerg Mikkelsen, direktør

Revisor

Revirk Rådgivning
Statsautoriseret Revisor
Åsvej 10
7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af materiel og fastejendom, samt dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		10.577	-109.579	4.497
Administrationsomkostninger		-1.501	-1.532	-17.810
Resultat af ordinær primær drift		9.076	-111.111	-13.313
Resultat før finansielle poster		9.076	-111.111	-13.313
Finansielle omkostninger	2	-9.447	-14.400	-13.733
Årets resultat		-371	-125.511	-27.046
		2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Overført resultat		-371	-125.511	-27.046
		-371	-125.511	-27.046

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024	2023	2022
		kr.	kr.	kr.
Aktiver				
Grunde og bygninger		420.000	430.000	440.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		420.952	470.952	530.952
Materielle anlægsaktiver		840.952	900.952	970.952
Anlægsaktiver i alt		840.952	900.952	970.952
Likvide beholdninger		13.218	0	58.751
Omsætningsaktiver i alt		13.218	0	58.751
Aktiver i alt		854.170	900.952	1.029.703

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.	2022 kr.
Passiver				
Virksomhedskapital		20.000	20.000	20.000
Overført resultat		665.426	602.727	680.237
Egenkapital	3	685.426	622.727	700.237
Banker		0	56.680	116.680
Anden gæld		14	14	0
Langfristede gældsforpligtelser		14	56.694	116.680
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		56.680	60.000	60.000
Kreditinstitutter		0	7.411	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.000	67.965	67.965
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		24.000	24.000	22.000
Anden gæld		43.050	62.155	62.821
Kortfristede gældsforpligtelser		168.730	221.531	212.786
Gældsforpligtelser i alt		168.744	278.225	329.466
Passiver i alt		854.170	900.952	1.029.703

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	20.000	602.727	622.727
Kapitalindskud	0	63.070	63.070
Årets resultat	0	-371	-371
Egenkapital 31. december 2024	20.000	665.426	685.426

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	20.000	680.237	700.237
Kapitalindskud	0	48.001	48.001
Årets resultat	0	-125.511	-125.511
Egenkapital 31. december 2023	20.000	602.727	622.727

Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
1 Finansielle indtægter			
	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
2 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>9.447</u>	<u>14.400</u>	<u>13.733</u>
	<u>9.447</u>	<u>14.400</u>	<u>13.733</u>

3 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 20.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
4 Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3, er vederlaget til direktionen udeladt.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 117 er der udstedt skadesløsbrev stort 350 tkr.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 100 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPI Ejendomme K/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de fremstillings- og fremskaffelsesomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. De producerende virksomheder indregner direkte og indirekte fremstillingsomkostninger, herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, energiforbrug, vedligeholdelse, leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg, med regulering for ændringer i færdigvarelagre og varer under fremstilling. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og nedskrivninger på varelagre for svind, ukurans og værdiforringelser.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner mv. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger på distributions- og salgsrelaterede aktiver.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af virksomheden, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

		Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	25-75 år	0-20 %	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20 %	

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

SPI Ejendomme K/S er ikke selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er udgiftsført selskabsskat eller hensat til udskudt skat.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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