





**SP Invest Holding ApS**

**Købmagergade 16, Ulsted**

**9370 Hals**

**CVR-nr.: 32083609**

**Årsrapport for**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2025

---

Preben Hyldahl Barra  
Dirigent

**GGI**  
INDEPENDENT MEMBER

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025 .....	6
Balance pr. 30. september 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SP Invest Holding ApS Købmagergade 16, Ulsted 9370 Hals  CVR-nr.: 32083609 Hjemsted: Stiftelsesdato: 18. marts 2009 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
<b>Direktion</b>	Preben Hyldahl Barra, Direktør Stephan Hyldahl Barra, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Agerlandsvej 16 8800 Viborg
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 15. december 2025 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for SP Invest Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, den 15. december 2025

### Direktion

Preben Hyldahl Barra  
Direktør

Stephan Hyldahl Barra  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i SP Invest Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

Viborg, den 15. december 2025

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr. 20336390

**Per Tange**  
mne1547

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at fungere som holdingselskab samt at drive investerings- og finansieringsvirksomhed samt handel og service i øvrigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat for tilfredsstillende, og som ventet.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Note	2024/25	2023/24
	kr	kr
<b>Bruttofortjeneste</b>	237.410	51.741
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	237.410	51.741
Andre finansielle indtægter	0	36
Finansielle omkostninger	-42.788	-49.494
<b>Resultat før skat</b>	194.622	2.283
Skat af årets resultat	-75.817	12.698
<b>Årets resultat</b>	<b>118.805</b>	<b>14.981</b>

Forslag til resultatdisponering	2024/25	2023/24
	kr	kr
Overført resultat	118.805	14.981
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>118.805</b>	<b>14.981</b>

**Balance 30. september 2025**

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.689.999	1.362.051
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		1.689.999	1.362.051
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		0	13.577
Periodeafgrænsningsposter		17.430	15.266
<b>Tilgodehavender i alt</b>		17.430	28.843
Likvide beholdninger		15.961	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		33.391	28.843
<b>Aktiver i alt</b>		1.723.390	1.390.894

Balance 30. september 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		337.474	126.000
Overført resultat		338.726	219.922
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>676.200</b>	<b>345.922</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		62.240	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		172.650	193.864
Andre kreditinstitutter		437.294	447.528
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	2	<b>609.944</b>	<b>641.392</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		29.700	26.900
Banker		0	3.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		303.406	331.019
Skyldigt sambeskatningsbidrag		12.900	12.900
Periodeafgrænsningsposter		17.000	17.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>375.006</b>	<b>403.580</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>984.950</b>	<b>1.044.972</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.723.390</b>	<b>1.390.894</b>
Personaleomkostninger	1		
Dagsværdioplysninger	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	126.000	219.921	345.921
Forhøjelse af egenkapital som korrektion af fejl	211.474	0	211.474
Årets resultat	0	118.805	118.805
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>337.474</b>	<b>338.726</b>	<b>676.200</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	2023/24	2024/25	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år og før 5 år	Restgæld efter 5 år
	kr	kr	kr	kr	kr
Gæld til realkreditinstituti	193.864	172.650	0	87.650	85.000
Andre kreditinstitutter	447.528	437.294	0	237.294	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	12.000	0	0
<b>I alt</b>	<u>641.392</u>	<u>609.944</u>	<u>12.000</u>	<u>324.944</u>	<u>285.000</u>

### 3. Dagsværdioplysninger

#### 2024/25

	Investerings- ejendomme til dagsværdi kr
Dagsværdi ultimo	1.690.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	196.333

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme, hvoraf 2 er beliggende i Spøttrup, Skive Kommune, og en i Ulsted i Aalborg Kommune. Ejendommene er udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:  
Beboelsesejendomme: 8%

## Noter

### 3. Dagsværdioplysninger (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2025 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 100. En ændring i afkastprocenten på -0,5% ville i året 2025 have medført en ændret positiv værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 113.

Alle ejendomme er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Årets tomgangsleje udgør TDKK 0, men alle ejendomme er på balancetidspunktet fuldt udlejet.

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 173, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør TDKK 764. Selskabet har udstedt pantebreve på i alt TDKK 237, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør TDKK 689.

### 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SP Invest Holding ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår ved forfaldstidspunkt.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### 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 finansiel 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

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles

investeringsejendommene til dagsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 samt 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, der med balancedagens 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.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.