

SP Invest Holding ApS

**Købmagergade 16, Ulsted
9370 Hals**

CVR-nummer 32083609

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 13. januar 2025

Preben Hyldahl Barra
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

SP Invest Holding ApS
Købmagergade 16, Ulsted
9370 Hals

Hjemstedskommune: Aalborg
CVR-nummer: 32083609
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion

Stephan Hyldahl Barra
Preben Hyldahl Barra

Pengeinstitut

Nykredit

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for SP Invest Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, 8. januar 2025

Direktionen:

Stephan Hyldahl Barra

Preben Hyldahl Barra

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i SP Invest Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SP Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 8. januar 2025

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange
Partner, Registreret revisor
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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopførelsen udviser et resultat på TDKK 15 mod sidste års TDKK 185.

Egenkapitalen udgør TDKK 346 mod sidste års TDKK 331.

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.

Selskabets ledelse, forventer i de kommende år yderligere indtægter med overskud til følge, idet renovering af ejendomme vil medføre øgede indtægter. Renovering forventes afsluttet i november 2025.

Note	Resultatopgørelse	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	51.741	238
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	51.741	238
	Finansielle indtægter	36	0
	Finansielle omkostninger	-49.494	-43
	Resultat før skat	2.282	195
	Skat af årets resultat	12.698	-10
	Årets resultat	14.980	185
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	14.980	185
	Resultatdisponering i alt	14.980	185

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
3	Investeringsejendomme	1.362.050	1.277
	Materielle anlægsaktiver	1.362.050	1.277
	Anlægsaktiver i alt	1.362.050	1.277
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Udsudte skatteaktiver	13.577	1
	Andre tilgodehavender	0	5
	Periodeafgrænsningsposter	15.266	0
	Tilgodehavender	28.843	6
	Likvide beholdninger	0	1
	Omsætningsaktiver i alt	28.843	6
	Aktiver i alt	1.390.893	1.284

Note	Balance	2023/24 DKK	2022/23 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
4	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	219.921	205
	Egenkapital i alt	345.921	331
	Gæld til realkreditinstitutter	193.864	213
	Kreditinstitutter	247.528	256
	Andre pengekreditorer	200.000	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	641.392	469
	Kreditinstitutter	30.661	25
	Deposita	12.900	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Periodeafgrænsningsposter	17.000	4
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	331.019	420
	Kortfristede gældsforpligtelser	403.581	484
	Gældsforpligtelser i alt	1.044.973	953
	Passiver i alt	1.390.893	1.284
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	126	205	331
Årets resultat	0	15	15
Egenkapital ultimo	126	220	346

	2023/24	2022/23
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsejendomme

Dagsværdiregulering 1. oktober	200.000	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	200

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme, hvoraf 2 er beliggende i Spøttrup, Skive Kommune, og en i Ulsted i Aalborg Kommune. Ejendommene er delvist udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2024	2023
Årlig leje pr. kvm. Skive	532-560	473-512
Årlig leje pr. kvm. Ulsted	613	768
Udlejningsprocent Skive	33	70
Ejendomme Skive er under renovering 2024-2025		
Udlejningsprocent Ulsted	100	50
Afkastkrav i %	6,25	6,25

4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	126.000	126
Virksomhedskapital i alt	126.000	126

Selskabskapitalen består af 126 anparter a nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	363.500	364
--	---------	-----

Noter	2023/24	2022/23
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 660.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt TDKK 255, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 564.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægten

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen, når huslejen er forfalden.

Bruttofortjeneste

Huslejen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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- Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Preben Hyldahl Barra

Direktør

Serienummer: ab005e9a-04ef-49e4-a8be-09f9d3dddc8a

IP: 85.83.xxx.xxx

2025-01-13 15:22:54 UTC



Stephan Hyldahl Barra

Direktør

Serienummer: 1225408b-e418-4c9a-90b8-ac26c68fd314

IP: 85.83.xxx.xxx

2025-01-13 16:44:46 UTC



Per Tange

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
20336390

Registreret revisor

Serienummer: db05f4fd-aa30-4c23-97ea-93c338343efc

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-01-13 16:50:00 UTC



Preben Hyldahl Barra

Dirigent

Serienummer: ab005e9a-04ef-49e4-a8be-09f9d3dddc8a

IP: 85.83.xxx.xxx

2025-01-14 10:01:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: N5B88-QUCAS-5TMJT-V884F-M6KB4-PFLPX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter