

SP Invest Holding ApS
Købmagergade 16, Ulsted
9370 Hals

CVR-nummer 32083609

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 12. december 2022

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 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, 5. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 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 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, 5. december 2022

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

Resultatopgørelsen udviser et resultat på TDKK 1 mod sidste års TDKK -16.

Egenkapitalen udgør TDKK 145 mod sidste års TDKK 144.

Ledelsen finder årets resultat for mindre tilfredsstillende, dog 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.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	14.709	-13
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	14.709	-13
	Finansielle indtægter	1	1
	Finansielle omkostninger	-13.622	-8
	Resultat før skat	1.089	-20
	Skat af årets resultat	-230	4
	Årets resultat	859	-16
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	859	-16
	Resultatdisponering i alt	859	-16

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
3	Investeringsejendomme	972.612	671
	Materielle anlægsaktiver	972.612	671
	Anlægsaktiver i alt	972.612	671
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.156	6
	Udsudte skatteaktiver	10.770	11
	Periodeafgrænsningsposter	6.344	0
	Tilgodehavender	23.270	17
	Likvide beholdninger	47	0
	Omsætningsaktiver i alt	23.317	17
	Aktiver i alt	995.929	688

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
4	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	19.370	18
	Egenkapital i alt	145.370	144
	Gæld til realkreditinstitutter	229.279	252
	Kreditinstitutter	261.707	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	490.986	252
	Kreditinstitutter	29.900	22
	Deposita	23.400	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	7
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	295.273	239
	Kortfristede gældsforpligtelser	359.573	292
	Gældsforpligtelser i alt	850.559	544
	Passiver i alt	995.929	688
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

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	19	145
Årets resultat	0	1	1
Egenkapital ultimo	126	19	145

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personalemkostninger

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

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. oktober	670.988	656
Tilgang i årets løb	301.624	15
Kostpris 30. september	972.612	671
Investeringsejendomme i alt	972.612	671

Investeringsejendomme består af 3 udlejningsejendomme, hvoraf 2 er beliggende i Spøttrup, Skive Kommune, og en i Ulsted i Aalborg Kommune. Ejendommene er fuldt 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:

	2022	2021
Årlig leje pr. kvm. Skive	476-512	329
Årlig leje pr. kvm. Ulsted	768	
Tomgangsprocent	20	20
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,0	6,8

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.

		2021/22	2020/21
Noter		DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	398.500	168
6	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 251, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 584.		
	Selskabet har udstedt pantebreve på i alt TDKK 271, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 302.		

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 eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 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, ejendommenes 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 ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 gælds metode 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.

PENNEO

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

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

Stephan Hyldahl Barra

Direktør

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

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-12-14 17:13:13 UTC



Preben Hyldahl Barra

Direktør

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

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-12-14 17:16:23 UTC



Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-14 18:35:32 UTC



Preben Hyldahl Barra

Dirigent

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

IP: 62.66.xxx.xxx

2022-12-15 06:11:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: H14VH-XZUC5-KOYJF-A3HK6-BEKP6-SGDXT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>