

## **SP Invest Holding ApS**

**Købmagergade 16, Ulsted  
9370 Hals**

**CVR-nummer 32083609**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 13. december 2023

---

Preben Hyldahl Barra  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2022 - 30. september 2023

### 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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulsted, 24. november 2023

### 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 2022 - 30. september 2023 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, 24. november 2023

### 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 185 mod sidste års TDKK 1.

Egenkapitalen udgør TDKK 331 mod sidste års TDKK 145.

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.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>238.379</b>	<b>15</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>238.379</b>	<b>15</b>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-43.421	-14
	<b>Resultat før skat</b>	<b>194.958</b>	<b>1</b>
	Skat af årets resultat	-9.891	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>185.067</b>	<b>1</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	185.067	1
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>185.067</b>	<b>1</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
3	Investeringsejendomme	1.277.449	973
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.277.449</b>	<b>973</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.277.449</b>	<b>973</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56	6
	Udsudte skatteaktiver	879	11
	Andre tilgodehavender	4.680	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	6
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.615</b>	<b>23</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>539</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6.154</b>	<b>23</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.283.602</b>	<b>996</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	126.000	126
	Overført resultat	204.689	19
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>330.689</b>	<b>145</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	212.962	229
	Kreditinstitutter	255.813	262
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>468.776</b>	<b>491</b>
	Kreditinstitutter	25.100	30
	Deposita	23.400	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	11
	Periodeafgrænsningsposter	3.500	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	420.138	295
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>484.138</b>	<b>360</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>952.913</b>	<b>851</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.283.602</b>	<b>996</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	126	20	146
Årets resultat	0	185	185
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>126</b>	<b>205</b>	<b>331</b>

Noter	2022/23	2021/22																		
	DKK	1.000 DKK																		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>																			
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).																			
<b>3</b>	<b>Investeringsejendomme</b>																			
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	200.000                      0																		
	<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år. De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Årlig leje pr. kvm. Skive</td> <td>476-512</td> <td>473-512</td> </tr> <tr> <td>Årlig leje pr. kvm. Ulsted</td> <td>768</td> <td>768</td> </tr> <tr> <td>Tomgangsprocent</td> <td>10</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Udlejningsprocent</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Afkastkrav i %</td> <td>6,25</td> <td>6,0</td> </tr> </tbody> </table>			2023	2022	Årlig leje pr. kvm. Skive	476-512	473-512	Årlig leje pr. kvm. Ulsted	768	768	Tomgangsprocent	10	20	Udlejningsprocent	100	100	Afkastkrav i %	6,25	6,0
	2023	2022																		
Årlig leje pr. kvm. Skive	476-512	473-512																		
Årlig leje pr. kvm. Ulsted	768	768																		
Tomgangsprocent	10	20																		
Udlejningsprocent	100	100																		
Afkastkrav i %	6,25	6,0																		
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>																			
	Virksomhedskapital, primo	126.000                      126																		
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>126.000                      126</b>																		
	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.																			
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>																			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	363.500                      399																		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

**6 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 231, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 645.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt TDKK 262, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 521.

## 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- Investeringesejendomme

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: 212.112.xxx.xxx

2023-12-13 16:49:23 UTC



## Stephan Hyldahl Barra

Direktør

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

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-12-13 17:38:21 UTC



## Per Tange

DANSK REVISION VIBORG REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
20336390

Registreret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-13 18:08:45 UTC



## Preben Hyldahl Barra

Dirigent

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

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-12-13 22:37:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 414YO-IW6AM-UVBBV-M5B3W-LD7AK-D8YEY

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/validator**