

## **SPI Ejendomme K/S**

**Degnestræde 3  
Lødderup  
7900 Nykøbing M.**

**CVR-nr. 39 31 08 48**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022  
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. juni 2023

---

Preben Hvidbjerg Mikkelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	5
Balance pr. 31. december 2022	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lødderup, den 17. maj 2023

### Direktion

Preben Hvidbjerg Mikkelsen  
direktør

## 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 2022 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 17. maj 2023

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

Jesper Kirk  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32052

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 39 31 08 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 24. september 2017

Regnskabsår: 6. 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.497</b>	<b>52.253</b>	<b>-23.198</b>
Administrationsomkostninger		-17.810	-15.000	-15.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-13.313</b>	<b>37.253</b>	<b>-38.198</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-13.313</b>	<b>37.253</b>	<b>-38.198</b>
Finansielle indtægter	1	-13.733	-3.770	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-27.046</b>	<b>33.483</b>	<b>-38.198</b>
		2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
Overført resultat		-27.046	33.483	-38.198
		<b>-27.046</b>	<b>33.483</b>	<b>-38.198</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Grunde og bygninger		440.000	200.000	210.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>530.952</u>	<u>630.952</u>	<u>656.307</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>970.952</b></u>	<u><b>830.952</b></u>	<u><b>866.307</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>970.952</b></u>	<u><b>830.952</b></u>	<u><b>866.307</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	196.000
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>206.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>58.751</b></u>	<u><b>27.157</b></u>	<u><b>7.569</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>58.751</b></u>	<u><b>27.157</b></u>	<u><b>213.569</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.029.703</b></u></u>	<u><u><b>858.109</b></u></u>	<u><u><b>1.079.876</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>				
Virksomhedskapital		20.000	20.000	20.000
Overført resultat		680.237	-4.715	-38.198
<b>Egenkapital</b>	2	<b>700.237</b>	<b>15.285</b>	<b>-18.198</b>
Banker		116.680	176.680	265.086
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.680</b>	<b>176.680</b>	<b>265.086</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.000	60.000	60.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.965	52.965	37.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	311.083	582.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.000	22.666	24.666
Anden gæld		62.821	219.430	127.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>212.786</b>	<b>666.144</b>	<b>832.988</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>329.466</b>	<b>842.824</b>	<b>1.098.074</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.029.703</b>	<b>858.109</b>	<b>1.079.876</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	20.000	-4.715	15.285
Kapitalindskud	0	711.998	711.998
Årets resultat	0	-27.046	-27.046
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>20.000</b>	<b>680.237</b>	<b>700.237</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	20.000	-38.198	-18.198
Årets resultat	0	33.483	33.483
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>20.000</b>	<b>-4.715</b>	<b>15.285</b>

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	-13.733	-3.770	0
	<u><u>-13.733</u></u>	<u><u>-3.770</u></u>	<u><u>0</u></u>

## 2 Egenkapital

består af 20.000 å nominelt kr. 1. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

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

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>3 Medarbejderforhold</b>			
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

1	1	1
---	---	---

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

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 177 er der udstedt skadesløsbrev stort 350 tkr.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

### 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- og nedskrivninger 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 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

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

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

### Materielle anlægsaktiver

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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:

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

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

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.