

## **SPI Ejendomme K/S**

**Degnestræde 3  
Lødderup  
7900 Nykøbing M.**

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. juni 2024

---

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 2023	5
Balance pr. 31. december 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lødderup, den 2. maj 2024

### Direktion

Preben Hvidbjerg Mikkelsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 2023 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 2. maj 2024

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 2023

Stiftet: 24. september 2017

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Morsø

### Direktion

Preben Hvidbjerg Mikkelsen, direktør

### Revisor

Revirk Rådgivning  
Statsautoriseret Revisor  
Åsvej 10  
7700 Thisted

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. juni 2024 på selskabets adresse.

## **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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-109.579</b>	<b>4.497</b>	<b>52.253</b>
Administrationsomkostninger		-1.532	-17.810	-15.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-111.111</b>	<b>-13.313</b>	<b>37.253</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-111.111</b>	<b>-13.313</b>	<b>37.253</b>
Finansielle omkostninger	2	-14.400	-13.733	-3.770
<b>Årets resultat</b>		<b>-125.511</b>	<b>-27.046</b>	<b>33.483</b>
		2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.
Overført resultat		-125.511	-27.046	33.483
		<b>-125.511</b>	<b>-27.046</b>	<b>33.483</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>				
Grunde og bygninger		430.000	440.000	200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>470.952</u>	<u>530.952</u>	<u>630.952</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>900.952</b></u>	<u><b>970.952</b></u>	<u><b>830.952</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>900.952</b></u>	<u><b>970.952</b></u>	<u><b>830.952</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>58.751</b></u>	<u><b>27.157</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>58.751</b></u>	<u><b>27.157</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>900.952</b></u></u>	<u><u><b>1.029.703</b></u></u>	<u><u><b>858.109</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>				
Virksomhedskapital		20.000	20.000	20.000
Overført resultat		602.727	680.237	-263.679
<b>Egenkapital</b>	3	<b>622.727</b>	<b>700.237</b>	<b>-243.679</b>
Banker		56.680	116.680	176.680
Anden gæld		14	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>56.694</b>	<b>116.680</b>	<b>176.680</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.000	60.000	60.000
Kreditinstitutter		7.411	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.965	67.965	52.965
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	641.245
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		24.000	22.000	22.666
Anden gæld		62.155	62.821	148.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>221.531</b>	<b>212.786</b>	<b>925.108</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>278.225</b>	<b>329.466</b>	<b>1.101.788</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>900.952</b>	<b>1.029.703</b>	<b>858.109</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	20.000	680.237	700.237
Kapitalindskud	0	48.001	48.001
Årets resultat	0	-125.511	-125.511
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>20.000</b>	<b>602.727</b>	<b>622.727</b>

	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>

## Noter

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>14.400</u>	<u>13.733</u>	<u>3.770</u>
	<u><b>14.400</b></u>	<u><b>13.733</b></u>	<u><b>3.770</b></u>

### 3 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>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>4 Medarbejderforhold</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

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

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 117 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.

## **Noter**

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPI Ejendomme K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 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**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **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 finansiell 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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 %	

Aktiver med en kostpris på under kr. - omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 nettorealisationseværdien 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

SPI Ejendomme K/S er ikke selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er udgiftsført selskabsskat eller hensat til udskudt skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 således 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 lånoptagelsestidspunktet 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.