

## **SPG Ejendomme 3 ApS**

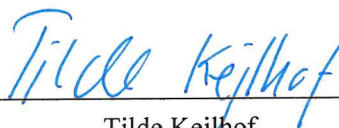
**Snavevej 6**

**5471 Søndersø**

**CVR-nr. 42 05 26 98**

## **Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. april 2024



---

Tilde Kejlhof

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10

## Selskabsoplysninger

### Selskab

SPG Ejendomme 3 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr.: 42 05 26 98

Hjemsted: Nordfyns Kommune

### Direktion

Tilde Kejlhof

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Cortex Park Vest 3

5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for SPG Ejendomme 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 22. april 2024

**Direktion**



Tilde Kejlhof

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejerne i SPG Ejendomme 3 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPG Ejendomme 3 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors påtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

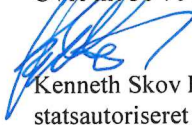
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22. april 2024

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28

  
Kenneth Skov Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne32748

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje eller udleje fast ejendom og anden hermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat blev 1.529 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse for 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		<u>2.692.725</u>	<u>1.701</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>2.692.725</b>	<b>1.701</b>
Af- og nedskrivninger		<u>-336.473</u>	<u>-211</u>
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>2.356.252</b>	<b>1.490</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-396.801</u>	<u>-295</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.959.451</b>	<b>1.195</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-430.859</u>	<u>-263</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.528.592</b>	<b>932</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>1.528.592</u>	<u>932</u>
		<b>1.528.592</b>	<b>932</b>



**Balance pr. 31.12.2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Grunde og bygninger	5	<u>17.775.483</u>	<u>17.124</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>17.775.483</b></u>	<u><b>17.124</b></u>
Likvide beholdninger		<u>521.831</u>	<u>259</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>521.831</b></u>	<u><b>259</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>18.297.314</b></u></u>	<u><u><b>17.383</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2023**

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>2022 t.kr.</u>
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		<u>2.424.269</u>	<u>896</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.549.269</u></b>	<b><u>1.021</u></b>
Udskudte skatteforpligtelser		90.026	44
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>13.326.687</u>	<u>13.979</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.416.713</u></b>	<b><u>14.023</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	652.466	641
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.082.843	1.269
Selskabsskat		384.869	206
Anden gæld		<u>211.154</u>	<u>223</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.331.332</u></b>	<b><u>2.339</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.748.045</u></b>	<b><u>16.362</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>18.297.314</u></b>	<b><u>17.383</u></b>
Personaleomkostninger		2	
Kautions og eventualforpligtelser mv.		7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		8	
Øvrige noter		9	

**Egenkapitalopgørelse for 2023**

	<b>Anparts- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 01.01.2023	125.000	895.677	1.020.677
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.528.592	1.528.592
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.424.269</b>	<b>2.549.269</b>

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPG Ejendomme 3 ApS for perioden 1. januar til 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Noter

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode den relaterer sig til.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, herunder vedligehold, ejendomsudgifter og revision.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto-skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, dog ikke vedrørende kildeartsbegrænsede tab.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Noter

### Anvendt regnskabspraksis – fortsat

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger og øvrige finansielle omkostninger vedrørende fremstilling af aktiver indregnes i kostprisen for aktiver, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Øvrige låneomkostninger resultatføres.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Finansielle forpligtelser, som omfatter leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 2. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte. Der er indsat en direktion. Der er ikke givet vederlag til direktionen.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	42.722	45
Andre finansielle omkostninger	<u>354.079</u>	<u>250</u>
	<b><u>396.801</u></b>	<b><u>295</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	384.869	206
Ændring i udskudt skat	<u>45.990</u>	<u>57</u>
	<b><u>430.859</u></b>	<b><u>263</u></b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris 01.01.2023	17.370.875
Tilgang	<u>988.097</u>
<b>Kostpris 31.12.2023</b>	<b><u>18.358.972</u></b>
Afskrivninger 01.01.2023	247.016
Årets afskrivninger	<u>336.473</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31.12.2023</b>	<b><u>583.489</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023</b>	<b><u>17.775.483</u></b>

## Noter

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Langfristet andel</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Pr. 31. december 2023</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.675.624</u>	<u>652.466</u>	<u>13.326.687</u>
	<b>10.675.624</b>	<b>652.466</b>	<b>13.326.687</b>

### 7. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab, SP Group A/S, CVR. nr. 15 70 13 15. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatnings-indkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.979 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.775 t.kr.

### 9. Koncernforhold

SPG Ejendomme 3 ApS indgår i koncernregnskabet for SP Group A/S, CVR. nr. 15 70 13 15, og der henvises til SP Group A/S' årsrapport, som kan downloades fra [www.sp-group.dk](http://www.sp-group.dk).