

SPG Ejendomme 4 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr. 43 00 86 41

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. april 2024


Tilde Kjelhof

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 4 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr.: 43 00 86 41

Hjemsted: Nordfyns Kommune

Direktion

Tilde Kejlhof

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Cortex Park Vest 3

5230 Odense M

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for SPG Ejendomme 4 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 5. april 2024

Direktion


Tilde Kejlhof

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i SPG Ejendomme 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPG Ejendomme 4 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 revisoreres 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 5. 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 1.008 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</u> <u>kr.</u>	<u>26/1-31/12</u> <u>2022</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.365.874	2.288
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		2.365.874	2.288
Af- og nedskrivninger		-769.860	-706
Resultat før finansielle poster (EBIT)		1.596.014	1.582
Finansielle indtægter		5.379	1
Finansielle omkostninger	3	-308.700	-186
Resultat før skat		1.292.693	1.397
Skat af årets resultat	4	-284.393	-307
Årets resultat		1.008.300	1.090
 Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.008.300	1.090
		1.008.300	1.090

Balance pr. 31.12.2023

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>31.12.2022 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.755.591	7.896
Produktionsanlæg og maskiner		<u>4.902.712</u>	<u>5.532</u>
Anlægsaktiver	5	<u>12.658.303</u>	<u>13.428</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>253.976</u>	<u>266</u>
Tilgodehavender		<u>253.976</u>	<u>266</u>
Likvide beholdninger		<u>593.287</u>	<u>474</u>
Omsætningsaktiver		<u>847.263</u>	<u>740</u>
Aktiver		<u><u>13.505.566</u></u>	<u><u>14.168</u></u>

Balance pr. 31.12.2023

	<u>Note</u>	<u>2023 kr.</u>	<u>31.12.2022 t.kr.</u>
Anpartskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>2.098.271</u>	<u>1.090</u>
Egenkapital		<u>2.598.271</u>	<u>1.590</u>
Udsudte skatteforpligtelser		392.261	243
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.709.657	3.895
Anden gæld	6	<u>2.174.000</u>	<u>2.174</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>6.275.918</u>	<u>6.312</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	185.496	183
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.152.223	5.852
Selskabsskat		135.397	64
Anden gæld		<u>158.261</u>	<u>167</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.631.377</u>	<u>6.266</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.907.295</u>	<u>12.578</u>
Passiver		<u>13.505.566</u>	<u>14.168</u>
Personaleomkostninger		2	
Kautions og eventualforpligtelser mv.		7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		8	
Øvrige noter		9	

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Anparts- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2023	500.000	1.089.971	1.589.971
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.008.300	1.008.300
Egenkapital 31.12.2023	500.000	2.098.271	2.598.271

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPG Ejendomme 4 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

Produktionsanlæg og maskiner, 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	40 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 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.

	2023	2022
	kr.	t.kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	219.270	104
Andre finansielle omkostninger	89.430	82
	308.700	186

4. Skat af årets resultat

Aktuel skat	135.396	64
Ændring i udskudt skat	148.997	243
	284.393	307

	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Grunde og bygninger kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2023	6.108.993	8.024.875
Kostpris 31.12.2023	6.108.993	8.024.875
Afskrivninger 01.01.2023	576.917	128.788
Årets afskrivninger	629.364	140.496
Af- og nedskrivninger 31.12.2023	1.206.281	269.284
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023	4.902.712	7.755.591

Noter

6. Langsigtede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år	Kortfristet andel	Langfristet andel
	kr.	kr.	kr.
Pr. 31. december 2023			
Gæld til realkreditinstitutter	2.964.987	185.496	3.709.657
Depositum	2.174.000	0	2.174.000
	5.138.987	185.496	5.883.657

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 sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.895 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.756 t.kr.

9. Koncernforhold

SPG Ejendomme 4 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.