

SPG Ejendomme 4 ApS

Snavevej 6

5471 Søndersø

CVR-nr. 43 00 86 41

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. april 2025

Tilde Kejlhof

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskab

SPG Ejendomme 4 ApS

Snavevej 6

5471 Sønderød

CVR-nr.: 43 00 86 41

Hjemsted: Nordfyns Kommune

Direktion

Tilde Kejlhof

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal

DK-5230 Odense M

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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 23. april 2025

Direktion

Tilde Kejlhof

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SPG Ejendomme 4 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SPG Ejendomme 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Odense, den 23. april 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam

statsautoriseret revisor

mne27768

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev 297 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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		<u>1.400.141</u>	<u>2.366</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.400.141	2.366
Af- og nedskrivninger		<u>-769.746</u>	<u>-770</u>
Resultat før finansielle poster (EBIT)		630.395	1.596
Finansielle indtægter		0	5
Finansielle omkostninger	3	<u>-249.263</u>	<u>-308</u>
Resultat før skat		381.132	1.293
Skat af årets resultat	4	<u>-83.849</u>	<u>-285</u>
Årets resultat		297.283	1.008
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>297.283</u>	<u>1.008</u>
		297.283	1.008

Balance pr. 31.12.2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.615.094	7.755
Produktionsanlæg og maskiner		<u>4.273.463</u>	<u>4.903</u>
Anlægsaktiver	5	<u>11.888.557</u>	<u>12.658</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	254
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		<u>2.176</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>2.176</u>	<u>254</u>
Likvide beholdninger		<u>593.888</u>	<u>593</u>
Omsætningsaktiver		<u>596.064</u>	<u>847</u>
Aktiver		<u><u>12.484.621</u></u>	<u><u>13.505</u></u>

Balance pr. 31.12.2024

	<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 t.kr.</u>
Anpartskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>2.395.554</u>	<u>2.098</u>
Egenkapital		<u>2.895.554</u>	<u>2.598</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>478.287</u>	<u>392</u>
Hensatte forpligtelser		<u>478.287</u>	<u>392</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	3.521.195	3.710
Anden gæld	6	<u>2.174.000</u>	<u>2.174</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>5.695.195</u>	<u>5.884</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	188.462	185
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.153.010	4.152
Leverandørgæld		5.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	135
Anden gæld		<u>69.113</u>	<u>159</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.415.584</u>	<u>4.631</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.110.779</u>	<u>10.907</u>
Passiver		<u>12.484.621</u>	<u>13.505</u>
Personaleomkostninger		2	
Kautions og eventualforpligtelser mv.		7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		8	
Øvrige noter		9	

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Anparts- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 01.01.2024	500.000	2.098.271	2.598.271
Overført, jf. resultatdisponering	0	297.283	297.283
Egenkapital 31.12.2024	500.000	2.395.554	2.895.554

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SPG Ejendomme 4 ApS for perioden 1. januar til 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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. Omsætningen indregnes ekskl. moms og rabatter. 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 linære 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.

	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>t.kr.</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	171.948	219
Andre finansielle omkostninger	<u>77.314</u>	<u>89</u>
	<u>249.263</u>	<u>308</u>

4. Skat af årets resultat

Aktuel skat	-2.176	135
Ændring i udskudt skat	<u>86.025</u>	<u>149</u>
	<u>83.849</u>	<u>284</u>

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Produktions- anlæg og maskiner kr.</u>	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
Kostpris 01.01.2024	<u>6.108.993</u>	<u>8.024.875</u>
Kostpris 31.12.2024	<u>6.108.993</u>	<u>8.024.875</u>
Afskrivninger 01.01.2024	1.206.281	269.284
Årets afskrivninger	<u>629.249</u>	<u>140.497</u>
Af- og nedskrivninger 31.12.2024	<u>1.835.530</u>	<u>409.781</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	<u>4.273.463</u>	<u>7.615.094</u>

Noter

6. Langsigtede gældsforpligtelser

	Restgæld efter 5 år kr.	Kortfristet andel kr.	Langfristet andel kr.
Pr. 31. december 2024			
Gæld til realkreditinstitutter	2.767.162	188.462	3.521.195
Depositum	<u>2.174.000</u>	<u>0</u>	<u>2.174.000</u>
	<u>4.941.162</u>	<u>188.462</u>	<u>5.695.195</u>

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, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.615 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.