

ApS SPKR NR. 1169

c/o Thomas Storm Nielsen, Østerbrogade 73, 5600 Faaborg
CVR-nr. 79 14 68 11

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 16. januar 2026

Torben Storm Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kanalvej 1
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS SPKR NR. 1169 c/o Thomas Storm Nielsen Østerbrogade 73 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 79 14 68 11
	Stiftet: 20. september 1985
	Kommune: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Storm Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ApS SPKR NR. 1169.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 16. januar 2026

Direktion:

Torben Storm Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i ApS SPKR NR. 1169

Vi har opstillet årsregnskabet for ApS SPKR NR. 1169 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 16. januar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jens-Christian Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36190

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse og udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		426.264	426.264
Administrationsomkostninger	1	-74.835	-72.359
Resultat af primær drift		351.429	353.905
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		801.712	-51.712
Driftsresultat		1.153.141	302.193
Finansielle indtægter		3.658	1.455
Finansielle omkostninger		-75.484	-74.928
Resultat før skat		1.081.315	228.720
Skat af årets resultat	2	-238.021	-50.465
Årets resultat		843.294	178.255

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		175.000	175.000
Overført resultat		668.294	3.255
I alt		843.294	178.255

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000	5.198.288
Materielle anlægsaktiver	3	6.000.000	5.198.288
Anlægsaktiver		6.000.000	5.198.288
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	613.782	496.030
Værdipapirer og kapitalandele		613.782	496.030
Likvide beholdninger		181.858	127.432
Omsætningsaktiver		795.640	623.462
Aktiver		6.795.640	5.821.750

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		800.000	800.000
Overført resultat		2.407.736	1.739.442
Foreslået udbytte for regnskabsåret		175.000	175.000
Egenkapital		3.382.736	2.714.442
Hensættelse til udskudt skat		1.114.623	938.246
Hensatte forpligtelser		1.114.623	938.246
Gæld til realkreditinstitutter		1.775.000	1.775.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.775.000	1.775.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		281.880	151.951
Selskabsskat		28.850	29.611
Anden gæld		198.551	198.500
Kortfristede gældsforpligtelser		523.281	394.062
Gældsforpligtelser		2.298.281	2.169.062
Passiver		6.795.640	5.821.750

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2024	800.000	801.799	937.643	175.000	2.714.442
Praksisændring		-801.799	801.799		0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	800.000	0	1.739.442	175.000	2.714.442
Forslag til resultatdisponering			668.294	175.000	843.294
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-175.000	-175.000
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>800.000</u>	<u>0</u>	<u>2.407.736</u>	<u>175.000</u>	<u>3.382.736</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	61.644	61.842
Regulering af udskudt skat	176.377	-11.377
	238.021	50.465

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025	1.535.778
Kostpris 31. december 2025	1.535.778
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	3.662.510
Årets værdireguleringer	801.712
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	4.464.222
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	6.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2025	6.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	801.712

Investeringsjendomme består af 1 erhvervsjendom, beliggende i København.

Ejendommen er fuldt udlejet på kontrakt til tredjemand.

Dagsværdi af investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et fastsat afkastningskrav.

Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Investeringsjendommen anvendes til kontor. Der er anvendt et afkastkrav på 6% ud fra markedislejen. Ejendommen er 100% udlejet og med en nuværende leje på i gennemsnit 2.507 kr./m²

Noter

4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoteret aktier
Dagsværdi 31. december 2025	613.782
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	26.661

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.775.000	0	1.549.505	1.775.000
	1.775.000	0	1.549.505	1.775.000

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebrev 1.775 t.kr. med pant i ejendommen Gammel kongevej 146 er stillet til sikkerhed overfor DLR Kredit.

Ejerpantebrev 1.800 t.kr. med pant i ejendommen Gammel Kongevej 146 er stillet til sikkerhed overfor SJF Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS SPKR NR. 1169 for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, ophæver muligheden for at måle investeringsejendomme til dagsværdi over egenkapitalen efter ÅRL §41. Derfor har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen i henhold til ÅRL §38.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Bruttofortjeneste i sammenligningstal formindskes med 51.712 kr.
- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i sammenligningstal forøges i resultatopgørelsen med 51.712 kr.
- Reserve for opskrivninger overføres til overført resultat med en værdi af 801.799 kr.
- Balancesum, nettoaktiver og årets resultat er uændret i sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til , kontoromkostninger mv. samt afskrivninger i forbindelse hermed.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.