

SBA Ejendomme Spøttrup A/S

Spøttrup Mark 2, 7860 Spøttrup

CVR-nr. 42 51 66 51

Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2026.

Søren Bak Andersen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for SBA Ejendomme Spøttrup A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, den 17. februar 2026

Direktion

Søren Bak Andersen

Bestyrelse

Tage Andersen

Søren Bak Andersen

Jane Andersen

Emil Holst Malmberg

Til kapitalejerne i SBA Ejendomme Spøttrup A/S**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SBA Ejendomme Spøttrup A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Randers, den 17. februar 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jesper Thorup

registreret revisor
mne680

Selskabsoplysninger

Selskabet	SBA Ejendomme Spøttrup A/S Spøttrup Mark 2 7860 Spøttrup
	CVR-nr.: 42 51 66 51
	Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Bestyrelse	Tage Andersen Søren Bak Andersen Jane Andersen Emil Holst Malmberg
Direktion	Søren Bak Andersen
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og bortforpagte landbrug samt andet dermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Bruttofortjeneste	5.313.774	5.389
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.924.784	-2.123
Driftsresultat	3.388.990	3.266
Andre finansielle indtægter	299.792	137
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.099.084	-2.724
Resultat før skat	1.589.698	679
3 Skat af årets resultat	-349.734	-148
Årets resultat	1.239.964	531
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	531
Disponeret fra overført resultat	-8.760.036	0
Disponeret i alt	1.239.964	531

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	69.685.748	70.705
Produktionsanlæg og maskiner	<u>3.411.567</u>	<u>4.314</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>73.097.315</u>	<u>75.019</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>73.097.315</u>	<u>75.019</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>16.282.333</u>	<u>3.225</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.282.333</u>	<u>3.225</u>
Likvide beholdninger	<u>1.020.122</u>	<u>497</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.302.455</u>	<u>3.722</u>
Aktiver i alt	<u>90.399.770</u>	<u>78.741</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	400.000	400
Overført resultat	7.200.033	15.960
Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	0
Egenkapital i alt	17.600.033	16.360
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.693.849	3.831
Hensatte forpligtelser i alt	3.693.849	3.831
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	65.451.461	55.262
Gæld til tilknyttede virksomheder	495.000	495
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.946.461	55.757
4 Kortfristet del af langfristet gæld	1.613.265	1.582
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.500	32
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	486.695	263
Anden gæld	1.027.967	916
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.159.427	2.793
Gældsforpligtelser i alt	69.105.888	58.550
Passiver i alt	90.399.770	78.741

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2025	400	15.960	0	16.360
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.760	10.000	1.240
	400	7.200	10.000	17.600

	2025 kr.	2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	42
Andre finansielle omkostninger	<u>2.099.084</u>	<u>2.682</u>
	<u>2.099.084</u>	<u>2.724</u>

3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	486.695	263
Årets regulering af udskudt skat	<u>-136.961</u>	<u>-115</u>
	<u>349.734</u>	<u>148</u>

	Gæld i alt 31/12 2025 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2025 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	67.064.726	1.613.265	65.451.461	58.025.026
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>495.000</u>	<u>0</u>	<u>495.000</u>	<u>0</u>
	<u>67.559.726</u>	<u>1.613.265</u>	<u>65.946.461</u>	<u>58.025.026</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.065 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 73.097 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 19.400, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 73.097.

6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

	t.kr.
Kontraktlige forpligtelser i alt	<u>0</u>
Kautionsforpligtelser	<u>8.000</u>
Eventualforpligtelser i alt	<u>8.000</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser i alt	<u>8.000</u>

Selskabet har stillet kaution for virksomheden Spøttrup Svineproduktion A/S' banklån, max. TDKK 8.583.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Søren Bak Andersen Invest ApS, CVR-nr. 46115686, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Årsrapporten for SBA Ejendomme Spøttrup A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indeholder nettoomsætningen/-lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger og er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg, godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen, låneomkostninger, og provisioner mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på jord..

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-30 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.