
EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS

CVR-nr.: 25765753

Frederikshavnsvej 235A
9800 Hjørring

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

22/10/2023

Jan Iver Christiansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS
Frederikshavnsvej 235A
9800 Hjørring

CVR-nr.: 25765753
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Revisor REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark
CVR-nr.: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMSELSKABET SPANGKÆR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjørring, den 22/09/2023

Direktion

Jan Iver Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Spangkær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spangkær ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hjørring, den 22/09/2023

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 15137371
Tage Kilsgaard Rasmussen, mne9212
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, opførelse af ejendomme med videre-
salg forøje samt projektudvikling og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har selskabet udført byggemodning af en række parcelhusgrunde og har påbegyndt salg af disse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Værditilvækst

Værditilvækst indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, byggeomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Lejekontrakter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Lejekontrakter afskrives liniært over den resterende lejeperiode.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle 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.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af direkte produktionsomkostninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Scrapværdi er indregnet til kr. 0. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-------------|------------------------|
| Bygninger | 10-100 år |
| Ombygninger | Bygningens restlevetid |

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealisationværdi, hvor denne er lavere.

Kostpris for grunde og bygninger omfatter nominel anskaffelsessum incl. handelsomkostninger med tillæg af efterfølgende omkostninger til byggemodning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis gæld og omsætningsaktiver.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indbetalinger/faktureringer vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 15.432.933 | 4.746.949 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -825.823 | -635.517 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 14.607.110 | 4.111.432 |
| Andre finansielle indtægter | | 2.108 | 0 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | | -925.804 | -579.704 |
| Andre finansielle omkostninger | | -123.923 | -95.817 |
| Ordinært resultat før skat | | 13.559.491 | 3.435.911 |
| Skat af årets resultat | | -2.983.090 | -755.903 |
| Årets resultat | | 10.576.401 | 2.680.008 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen | | 1.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | 9.576.401 | 2.680.008 |
| I alt | | 10.576.401 | 2.680.008 |

Balance 30. juni 2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Erhvervede lignende rettigheder | | 332.347 | 339.059 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | | 332.347 | 339.059 |
| Grunde og bygninger | | 46.265.614 | 44.318.019 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 2.329.689 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 48.595.303 | 44.318.019 |
| Anlægsaktiver i alt | | 48.927.650 | 44.657.078 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 14.029.505 | 11.818.999 |
| Varebeholdninger i alt | | 14.029.505 | 11.818.999 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 909.238 | 863.702 |
| Tilgodehavender moms og afgifter | | 576.343 | 917.158 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 28.125 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 71.298 | 68.933 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.556.879 | 1.877.918 |
| Likvide beholdninger | 1 | 5.577.682 | 745.000 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 21.164.066 | 14.441.917 |
| AKTIVER I ALT | | 70.091.716 | 59.098.995 |

Balance 30. juni 2023

Passiver

| | Note | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat | | 23.725.055 | 14.148.655 |
| Egenkapital i alt | | 24.125.055 | 14.548.655 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.208.638 | 909.103 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.208.638 | 909.103 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.711.884 | 3.161.592 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 2.711.884 | 3.161.592 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 406.844 | 548.255 |
| Gæld til banker | | 0 | 4.603.097 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.455.541 | 1.156.040 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 32.172.129 | 30.846.792 |
| Skyldig selskabsskat | | 2.683.555 | 561.233 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 52.875 | 673 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.195.108 | 1.523.730 |
| Deposita | | 1.080.087 | 1.239.825 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 42.046.139 | 40.479.645 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 44.758.023 | 43.641.237 |
| PASSIVER I ALT | | 70.091.716 | 59.098.995 |

Noter

1. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger tkr. 853 repræsenterer deponeringskonto i pengeinstitut.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|------------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.481.141 |
| | <u>1.481.141</u> |

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan Iver Christiansen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditgæld: 3.163.410.

Nom. 9.668.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 11.360.142.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2022/23 |
|------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |