

# Ejendomsselskabet Spjald ApS

Havnegade 11, 9370 Hals  
CVR-nr. 27 98 30 06

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 24. september 2025

---

Daniel Dolmer Pape

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-15

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

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Spjald ApS Havnegade 11 9370 Hals
	CVR-nr.: 27 98 30 06 Stiftet: 6. august 2004 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025
<b>Direktion</b>	Svend Pedersen Pape
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Spjald ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. maj 2025 - 30. april 2026 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 23. september 2025

Direktion:

---

Svend Pedersen Pape

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Spjald ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spjald ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 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 revisors 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 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 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 23. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.719.091</b>	<b>1.678.961</b>
Andre finansielle indtægter	1	655.489	692.927
Øvrige finansielle omkostninger		-953.245	-1.043.102
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.421.335</b>	<b>1.328.786</b>
Skat af årets resultat	2	-312.694	-292.333
<b>Årets resultat</b>		<b>1.108.641</b>	<b>1.036.453</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.108.641	1.036.453
<b>I alt</b>		<b>1.108.641</b>	<b>1.036.453</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		29.500.000	29.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>29.500.000</b>	<b>29.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.500.000</b>	<b>29.500.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11.677.728	11.372.496
Andre tilgodehavender		98	0
Periodeafgrænsningsposter		3.752	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.681.578</b>	<b>11.372.496</b>
Likvide beholdninger		72.310	461.582
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.753.888</b>	<b>11.834.078</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.253.888</b>	<b>41.334.078</b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.438.321	16.329.680
<b>Egenkapital</b>		<b>17.563.321</b>	<b>16.454.680</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		21.156.047	22.466.792
Skyldigt sambeskatningsbidrag		312.694	294.096
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>21.468.741</b>	<b>22.760.888</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.271.699	1.097.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.126	61.144
Skyldigt sambeskatningsbidrag		292.333	348.873
Anden gæld		602.668	610.993
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.221.826</b>	<b>2.118.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.690.567</b>	<b>24.879.398</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>41.253.888</b>	<b>41.334.078</b>

Eventualposter mv. 5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Medarbejderforhold 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	16.329.680	16.454.680
Forslag til resultatdisponering		1.108.641	1.108.641
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>17.438.321</b>	<b>17.563.321</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	648.736	691.350
Finansielle indtægter i øvrigt	6.753	1.577
	<b>655.489</b>	<b>692.927</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	312.694	292.333
	<b>312.694</b>	<b>292.333</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2024		29.448.323
Kostpris 30. april 2025		<b>29.448.323</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024		51.677
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025		<b>51.677</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>		<b>29.500.000</b>

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

kr.		Boligudlejningsejendomme
Dagsværdi 30. april 2025		29.500.000

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i henholdsvis Tarm og Spjald. Ejendommene vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er der anvendt et afkastkrav på hhv. 6,3 % og 6,8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	22.427.746	1.271.699	15.736.773	23.564.292
Skyldigt sambeskatningsbidrag	605.027	292.333	0	642.969
	<b>23.032.773</b>	<b>1.564.032</b>	<b>15.736.773</b>	<b>24.207.261</b>

## Noter

### 5 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hals Storkøb Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 22.428 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 29.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme.

Ejerpantebreve på i alt 11.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut i Byggeselskabet Mårslet ApS og Hals Storkøb A/S.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

### 7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:
--------------------------------------------------

1
---

1
---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spjald ApS for 2024/25 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.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med concernforbundne danske selskaber. 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.