

**Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS**  
c/o Per Pedersen, Fengersvej 60, 6971 Spjald

CVR-nr. 12 05 19 48

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2026

---

Per Christian Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS.

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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spjald, den 24. marts 2026

### Direktion

Henning Bredahl Thomsen

### Bestyrelse

Hans Jørgen Olesen  
formand

Henning Bredahl Thomsen

Ole Olesen

Per Christian Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige 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 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 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.

Ringkøbing, den 24. marts 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor  
mne34028

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS  
c/o Per Pedersen  
Fengersvej 60  
6971 Spjald

CVR-nr.: 12 05 19 48  
Hjemsted: Ringkøbing-Skjern  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Hans Jørgen Olesen, formand  
Henning Bredahl Thomsen  
Ole Olesen  
Per Christian Pedersen

**Direktion**

Henning Bredahl Thomsen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkmosevej 20A  
6950 Ringkøbing

**Bankforbindelse**

AL Sydbank A/S  
Bredgade 23  
6920 Videbæk

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter administration af den likvide formue samt erhvervelse og udlejning af ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 71.183 kr. mod 46.522 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 37.941 kr. mod 23.564 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Spjald Erhvervs- & Byudvikling ApS 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte omkostninger i forbindelse med udlejning af lokaler samt kontorhold mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede anparter, som måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt andre værdipapirer og kapitalandele 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb, svarende til aktiernes nominelle værdi, og forøger overført resultat.

#### 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>71.183</b>	<b>46.522</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.637	-22.637
<b>Driftsresultat</b>	<b>48.546</b>	<b>23.885</b>
Andre finansielle indtægter	8.960	17.419
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.515	-4.738
<b>Resultat før skat</b>	<b>54.991</b>	<b>36.566</b>
3 Skat af årets resultat	-17.050	-13.002
<b>Årets resultat</b>	<b>37.941</b>	<b>23.564</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	37.941	23.564
<b>Disponeret i alt</b>	<b>37.941</b>	<b>23.564</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	1.041.073	1.063.710
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.041.073</u>	<u>1.063.710</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	36.658	36.658
6 Andre tilgodehavender	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>51.658</u>	<u>51.658</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.092.731</u></b>	<b><u>1.115.368</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	2.998
Andre tilgodehavender	12.179	100.205
Tilgodehavender i alt	<u>12.179</u>	<u>103.203</u>
Likvide beholdninger	928.197	859.019
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>940.376</u></b>	<b><u>962.222</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.033.107</u></b>	<b><u>2.077.590</u></b>

**Balance 31. december**

---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	207.000	207.000
Overført resultat	<u>1.785.902</u>	<u>1.747.961</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.992.902</u></b>	<b><u>1.954.961</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	7.042	0
Anden gæld	<u>33.163</u>	<u>122.629</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.205</u>	<u>122.629</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>40.205</u></b>	<b><u>122.629</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.033.107</u></b>	<b><u>2.077.590</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	207.000	1.730.397	1.937.397
Årets overførte overskud eller underskud	0	23.564	23.564
Køb af egne andele	0	-6.000	-6.000
Egenkapital 1. januar 2025	<u>207.000</u>	<u>1.747.961</u>	<u>1.954.961</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	37.941	37.941
	<b><u>207.000</u></b>	<b><u>1.785.902</u></b>	<b><u>1.992.902</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.515</u>	<u>4.738</u>
	<b><u>2.515</u></b>	<b><u>4.738</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>17.050</u>	<u>13.002</u>
	<b><u>17.050</u></b>	<b><u>13.002</u></b>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>1.336.854</u>	<u>1.336.854</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.336.854</u></b>	<b><u>1.336.854</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-273.144	-250.507
Årets afskrivninger	<u>-22.637</u>	<u>-22.637</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-295.781</u></b>	<b><u>-273.144</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.041.073</u></b>	<b><u>1.063.710</u></b>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	<u>36.658</u>	<u>36.658</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>36.658</u></b>	<b><u>36.658</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>36.658</u></b>	<b><u>36.658</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>15.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>15.000</b></u>	<u><b>15.000</b></u>

## 7. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 207 anparter á nominelt 1.000 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

I 2017 og i 2024 erhvervede selskabet henholdsvis nominelt 8.000 kr. og 6.000 kr. af egne anparter, svarende til 6,8 % af selskabskapitalen. Den samlede betaling for anparterne udgjorde henholdsvis 12.000 kr. i 2017 og 6.000 kr. i 2024, som er fratrukket overførte resultater under egenkapitalen. Disse anparter er ikke annulleret og besiddes derfor som egne anparter. Selskabet kan sælge disse anparter på et senere tidspunkt. Anparterne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Virksomheden ejer samlet 12 stk. anparter svarende til en nominal værdi på 14.000 kr., eller 6,8 % af den samlede kapital.

## 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret pr. 31. december 2025 for i alt 1.622 t.kr. overfor Nykredit Realkredit A/S for Spjald Sundhedshus A/S.