

Spangsbrohuse ApS

Christian IX's Gade 2, 2.

1111København K

CVR-nr. 44100029

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-04-2026

Oliver Grundahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 for Spangsbrohuse ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

København K, den 08-04-2026

Direktion

Oliver Grundahl

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Spangsbrohuse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spangsbrohuse ApS for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Næstved, den 08-04-2026

Multi Revision I/S

Statsautoriseret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 31929342

Kenneth Bach Holmegaard

Statsautoriseret revisor

mne33698

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Spangsbrohuse ApS Christian IX's Gade 2, 2. 1111København K
CVR-nr.	44100029
Regnskabsår	01-01-2025 - 31-12-2025
Direktion	Oliver Grundahl
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700Næstved
Telefon	55547599
E-mail	info@multi-revision.dk
Hjemmeside	www.multi-revision.dk
CVR-nr.	31929342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse af udlejningsejendomme til beboelse på Tømmerup Banke 3A i Kalundborg med henblik på udlejning og videresalg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i handler af sammenlignelige ejendomme i Kalundborg. Prisen på byggeretten pr. kvadratmeter er forbundet med et skøn foretaget af en ejendomsmægler med kendskab til markedet og lokalområdet.

Fortsat drift

Selskabets aktivitet har været at anskaffe et grundstykke og opnå godkendelse af lokalplan til at opføre beboelsesejendomme med henblik på udlejning og videresalg. I denne fase har der været budgetteret med et underskud, hvorfor selskabets finansielle stilling er helt som planlagt.

Selskabets aktivitet i 2026 forventes at blive opførelse af udlejningsejendomme på det erhvervede grundstykke.

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse.

Med baggrund i dette har ledelsen redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at første og andet regnskabsår har bidraget med driftsunderskud.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Spangsbrohuse ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

De væsentlige fejl består i, at selskabet i 2024 manglede at indregne tkr. 783 på regnskabsposterne materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver samt leverandører af varer og tjenesteydelser.

Forholdet er i denne årsrapport korrigeret således, at forøgelsen af anlægsaktiver og forøgelsen af gælden er indregnet i sammenligningstillene.

Korrektionen af de væsentlige fejl i foregående år har påvirket årets resultat med tkr. 0, balancesummen positivt med tkr. 783 og egenkapitalen med tkr. 0.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstillene således, at posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende indregning til kostpris med fradrag for nedskrivninger til genindvindingsværdi.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver, da der i 2024 er tale om forudbetaling for en grund og forudbetalinger for rådgivningsomkostninger i forbindelse med udarbejdelse af prospekt, betinget købsaftale og opfyldelse af aftalens betingelser.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Driftsresultat	1	534.145	-37.540
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.589	197
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-28.158	-18.526
Andre finansielle omkostninger		-378.963	0
Resultat før skat		128.613	-55.869
Skat af årets resultat		-28.423	13.724
Årets resultat		100.190	-42.145
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.190	-42.145
Resultatdisponering		100.190	-42.145

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	8.583.140
Investeringsejendomme	2	13.000.000	0
Materielle anlægsaktiver		13.000.000	8.583.140
Anlægsaktiver		13.000.000	8.583.140
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.307	22.697
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	13.724
Tilgodehavender	3	24.307	36.421
Likvide beholdninger		57.286	0
Omsætningsaktiver		81.593	36.421
Aktiver		13.081.593	8.619.561

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		51.530	-48.659
Egenkapital		91.530	-8.659
Hensættelser til udskudt skat		21.638	0
Hensatte forpligtelser		21.638	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.225.987	622.561
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.225.987	622.561
Gæld til kreditinstitutter		0	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.039.000	8.005.640
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.703.438	0
Kortfristede gældsforpligtelser		11.742.438	8.005.659
Gældsforpligtelser		12.968.425	8.628.220
Passiver		13.081.593	8.619.561
Fortsat drift	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2025	2024
1. Gennemsnitligt antal beskæftigede		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.583.140	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.850.210	0
Kostpris ultimo	12.433.350	0
Årets reguleringer	566.650	0
Dagsværdireguleringer ultimo	566.650	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.000.000	0

Investeringsejendommene på Tømmerup Banke i Kalundborg udgøres af et jordstykke, som selskabet har arbejdet på at opnå lokalplan på, hvor lokalplanen giver tilladelse til opførelse af boligbyggeri i form af rækkehuse. Lokalplanen er blevet godkendt af kommunen, således at byggeri kan starte op i 2026.

Investeringsejendommene skal udlejes til beboelse.

Fastsættelse af dagsværdien bygger på byggeretsværdiprincippet, hvor der er anvendt sammenlignelige handler i markedet med byggeretter i Kalundborg.

3. Andre tilgodehavender

Af tilgodehavender forfalder tkr. 24 efter 1 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 0 efter mere end 5 år.

5. Fortsat drift

Selskabets aktivitet har været at anskaffe et grundstykke og opnå godkendelse af lokalplan til at opføre beboelsejendomme med henblik på udlejning og videresalg. I denne fase har der været budgetteret med et underskud, hvorfor selskabets finansielle stilling er helt som planlagt.

Selskabets aktivitet i 2026 forventes at blive opførelse af udlejningsejendomme på det erhvervede grundstykke.

Selskabet har haft finansiering fra koncernforbundne selskaber. Disse koncernforbundne selskaber fortsætter med at stille kapital til rådighed mindst frem til det er muligt for selskabet at tilbagebetale disse.

Med baggrund i dette har ledelsen redegjort for den fortsatte drift trods det forhold, at første og andet regnskabsår har bidraget med driftsunderskud.

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet investeringsejendomme til dagsværdi med udgangspunkt i handler af sammenlignelige ejendomme i Kalundborg. Prisen på byggeretten pr. kvadratmeter er forbundet med et skøn foretaget af en ejendomsmægler med kendskab til markedet og lokalområdet.

Noter

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ivan Grundahl Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt 7,5 mio. i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør 13 mio.

9. Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

De væsentlige fejl består i, at selskabet i 2024 manglede at indregne tkr. 783 på regnskabsposterne materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver samt leverandører af varer og tjenesteydelser.

Forholdet er i denne årsrapport korrigeret således, at forøgelsen af anlægsaktiver og forøgelsen af gælden er indregnet i sammenligningstillene.

Korrektionen af de væsentlige fejl i foregående år har påvirket årets resultat med tkr. 0, balancesummen positivt med tkr. 783 og egenkapitalen med tkr. 0.

De væsentlige fejl er rettet i sammenligningstillene således, at posterne nu optræder korrekt i årsrapporten.