

# Ejendomsselskabet Spar To ApS

Roskildevej 549, 2605 Brøndby

CVR-nr. 28 70 90 99

## Årsrapport

**2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2025.

---

Jørgen Jacobsen

Dirigent

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Spar To ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 10. november 2025

### Direktion

Jørgen Jacobsen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Spar To ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spar To ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Brøndby, den 10. november 2025

### **ALBJERG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen

statsautoriseret revisor  
mne40143

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Spar To ApS  
Roskildevej 549  
2605 Brøndby

CVR-nr.: 28 70 90 99  
Stiftet: 19. maj 2005  
Hjemsted: Brøndby  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Jørgen Jacobsen

**Revision** ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C, 2. th.  
2605 Brøndby

**Modervirksomhed** Holdingselskabet Spar To ApS

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>736.408</b>	<b>747.063</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-191.547	-191.547
<b>Driftsresultat</b>	<b>544.861</b>	<b>555.516</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	93.113	68.373
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.800	28.800
Andre finansielle indtægter	0	575
3 Øvrige finansielle omkostninger	-154.700	-241.700
<b>Resultat før skat</b>	<b>498.074</b>	<b>411.564</b>
4 Skat af årets resultat	-109.559	-90.529
<b>Årets resultat</b>	<b>388.515</b>	<b>321.035</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000
Overføres til overført resultat	388.515	121.035
<b>Disponeret i alt</b>	<b>388.515</b>	<b>321.035</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Grunde og bygninger	<u>5.911.569</u>	<u>6.103.116</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.911.569</u>	<u>6.103.116</u>
6	Andre kapitalandele	<u>881.676</u>	<u>788.564</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>881.676</u>	<u>788.564</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.793.245</u></b>	<b><u>6.891.680</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	221.584	257.098
	Periodeafgrænsningsposter	<u>38.580</u>	<u>26.040</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>260.164</u>	<u>283.138</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>495</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>260.164</u></b>	<b><u>283.633</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.053.409</u></b>	<b><u>7.175.313</u></b>

## Balance 30. juni

		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.277.614	2.889.099
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.402.614</b>	<b>3.014.099</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelser til udskudt skat	913.300	873.085
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>913.300</b>	<b>873.085</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Selskabsskat	69.344	50.314
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.344	50.314
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.198.312	2.768.736
	Anden gæld	469.839	469.079
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.668.151	3.237.815
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.737.495</b>	<b>3.288.129</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.053.409</b>	<b>7.175.313</b>
1	<b>Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
2	<b>Medarbejderforhold</b>		
8	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	2.768.064	2.893.064
Årets overførte overskud eller underskud	0	121.035	121.035
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	200.000	200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-200.000	-200.000
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	2.889.099	3.014.099
Årets overførte overskud eller underskud	0	388.515	388.515
	<b>125.000</b>	<b>3.277.614</b>	<b>3.402.614</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og udvikle erhvervsjendomme og drive erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom samt hertil drive i øvrigt beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

0

0

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder

154.700

241.700

**154.700**

**241.700**

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

69.344

50.314

Årets regulering af udskudt skat

40.215

40.215

**109.559**

**90.529**

### 5. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2024

9.560.416

9.560.416

**Kostpris 30. juni 2025**

**9.560.416**

**9.560.416**

Af- og nedskrivninger 1. juli 2024

-3.457.300

-3.265.753

Årets afskrivninger

-191.547

-191.547

**Af- og nedskrivninger 30. juni 2025**

**-3.648.847**

**-3.457.300**

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025**

**5.911.569**

**6.103.116**

### 6. Andre kapitalandele

Kostpris 1. juli 2024

788.563

920.191

Tilgang i årets løb

93.113

68.373

Afgang i årets løb

0

-200.000

**Kostpris 30. juni 2025**

**881.676**

**788.564**

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025**

**881.676**

**788.564**

	30/6 2025	30/6 2024
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	<u>69.344</u>	<u>50.314</u>
	<b><u>69.344</u></b>	<b><u>50.314</u></b>

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

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Spar To Biler ApS, CVR-nr. 21493392, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spar To 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

### 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.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

	Brugstid
Bygninger	30 år

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.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre kapitalandele

Kapitalandele måles til indre værdi.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Selskabsskat og udskudt skat

### Arv og regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Spar To ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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