
Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 18 11 53 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/9 2018

John Hald Nielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	6
Balance 30. april	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 21. september 2018

Direktion

John Hald Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Esbjerg, den 21. september 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg Grumstolsvej 18 8270 Højbjerg Telefon: 75117244 Telefax: 75117655 CVR-nr.: 18 11 53 36 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Århus
Direktion	John Hald Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28 6700 Esbjerg
Advokat	Advokat Poul Merrild ApS Frodesgade 70 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 468.505, og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på DKK 9.169.717.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og levede op til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		920.117	921.301
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-42.283	-22.328
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		877.834	898.973
Administrationsomkostninger	1	-117.176	-88.513
Resultat før finansielle poster		760.658	810.460
Finansielle indtægter	3	135.417	125.036
Finansielle omkostninger	4	-283.514	-274.948
Resultat før skat		612.561	660.548
Skat af årets resultat	5	-144.056	-150.233
Årets resultat		468.505	510.315

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		468.505	510.315
		468.505	510.315

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		12.095.368	12.095.368
Materielle anlægsaktiver	6	12.095.368	12.095.368
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.705.509	1.752.811
Finansielle anlægsaktiver		1.705.509	1.752.811
Anlægsaktiver		13.800.877	13.848.179
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.424	3.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.616.371	1.587.826
Andre tilgodehavender		19.909	0
Periodeafgrænsningsposter		38.898	36.550
Tilgodehavender		1.681.602	1.628.048
Likvide beholdninger		400.385	144.488
Omsætningsaktiver		2.081.987	1.772.536
Aktiver		15.882.864	15.620.715

Balance 30. april

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		8.969.717	8.501.214
Egenkapital	7	9.169.717	8.701.214
Hensættelse til udskudt skat		786.000	786.000
Hensatte forpligtelser		786.000	786.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.122.733	5.274.371
Langfristet gæld	8	5.122.733	5.274.371
Gæld til realkreditinstitutter	8	193.921	190.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.401	20.188
Selskabsskat		144.056	150.233
Anden gæld		453.272	487.792
Periodeafgrænsningsposter		2.764	10.868
Kortfristet gæld		804.414	859.130
Gældsforpligtelser		5.927.147	6.133.501
Passiver		15.882.864	15.620.715
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	71.667	0
	<u>71.667</u>	<u>0</u>
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	71.667	0
	<u>71.667</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-42.283	-22.328
	<u>-42.283</u>	<u>-22.328</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.455	30.080
Andre finansielle indtægter	103.962	94.956
	<u>135.417</u>	<u>125.036</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	283.514	274.948
	<u>283.514</u>	<u>274.948</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	144.056	150.233
	<u>144.056</u>	<u>150.233</u>

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. maj	8.521.515
Kostpris 30. april	8.521.515
Værdireguleringer 1. maj	3.573.853
Værdireguleringer 30. april	3.573.853
Regnskabsmæssig værdi 30. april	12.095.368

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.095.368	12.095.368
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	20	18
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	18	15
Afkastkrav	6,8%	6,7%

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	8.501.212	8.701.212
Årets resultat	0	468.505	468.505
Egenkapital 30. april	200.000	8.969.717	9.169.717

Noter til årsregnskabet

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.676.091	4.825.193
Mellem 1 og 5 år	<u>446.642</u>	<u>449.178</u>
Langfristet del	5.122.733	5.274.371
Inden for 1 år	<u>193.921</u>	<u>190.049</u>
	<u>5.316.654</u>	<u>5.464.420</u>

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.095.368	12.095.368
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :

Til sikkerhed for ejerforeningens mellemværende er der givet pant i grunde og bygninger med DKK 240.000.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Hald Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med, at huslejen forfalder til betaling.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt for at sikre udlejningen af lejlighederne, herunder afskrivninger på ejendommen.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative drift af ejendommen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejen-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve, der måles til kursværdien på balancedagen. Kursværdien opgøres som hovedregel på samme måde som den til ejendommen hørende gæld.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsvær-

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.