
Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
1. maj 2023 - 30. april 2024

CVR-nr. 18 11 53 36

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/10 2024

John Hald Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	4
Balance 30. april	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 17. oktober 2024

Direktion

John Hald Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 17. oktober 2024

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 CVR-nr: 18 11 53 36 Regnskabsperiode: 1. maj 2023 - 30. april 2024 Hjemstedskommune: Århus
Direktion	John Hald Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. april 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		783.602	940.479
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	1.100.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		783.602	2.040.479
Administrationsomkostninger	2	-261.344	-160.920
Resultat før finansielle poster		522.258	1.879.559
Finansielle indtægter	3	215.520	194.749
Finansielle omkostninger	4	-540.808	-536.472
Resultat før skat		196.970	1.537.836
Skat af årets resultat	5	-101.205	-397.837
Årets resultat		95.765	1.139.999

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	-2.904.235	1.139.999
	95.765	1.139.999

Balance 30. april 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		14.295.368	14.295.368
Materielle anlægsaktiver	6	14.295.368	14.295.368
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.528.297	1.521.214
Finansielle anlægsaktiver		1.528.297	1.521.214
Anlægsaktiver		15.823.665	15.816.582
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.606	27.670
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.208.739	2.976.649
Andre tilgodehavender		4.200	4.200
Periodeafgrænsningsposter		54.326	46.401
Tilgodehavender		3.278.871	3.054.920
Likvide beholdninger		350.598	601.374
Omsætningsaktiver		3.629.469	3.656.294
Aktiver		19.453.134	19.472.876

Balance 30. april 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.593.441	12.497.676
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		12.793.441	12.697.676
Hensættelse til udskudt skat		1.270.000	1.270.000
Hensatte forpligtelser		1.270.000	1.270.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.538.277	4.512.877
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.538.277	4.512.877
Gæld til realkreditinstitutter	7	237.651	229.521
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.391
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		101.205	155.837
Anden gæld		492.860	579.232
Periodeafgrænsningsposter		19.700	23.342
Kortfristede gældsforpligtelser		851.416	992.323
Gældsforpligtelser		5.389.693	5.505.200
Passiver		19.453.134	19.472.876
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	12.497.676	0	12.697.676
Årets resultat	0	-2.904.235	3.000.000	95.765
Egenkapital 30. april	200.000	9.593.441	3.000.000	12.793.441

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, udlejning og handel med fast ejendom.

2. Medarbejderforhold

Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	98.746	90.288
	98.746	90.288
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	34.509	31.439
	181.011	163.310
	215.520	194.749

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	540.808	536.472
	540.808	536.472

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	101.205	155.837
	0	242.000
	101.205	397.837

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	5.773.853
Værdireguleringer 30. april	5.773.853
Regnskabsmæssig værdi 30. april	14.295.368

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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	14.295.368
Værdiregulering, resultatopgørelse	0
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	30
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	6
Afkastkrav	5,7%

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.587.673	3.594.793
Mellem 1 og 5 år	950.604	918.084
Langfristet del	4.538.277	4.512.877
Inden for 1 år	237.651	229.521
	<u>4.775.928</u>	<u>4.742.398</u>

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.295.368	14.295.368
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for ejerforeningens mellemværende er der givet pant i grunde og bygninger med DKK 225.000.		

Andre 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

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Spangsbjergghaven ApS, Esbjerg for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger 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

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Administrationsomkostninger

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

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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.

Andre 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 genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

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 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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