

---

# *Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg*

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

Årsrapport for  
1. maj 2022 - 30. april 2023

---

CVR-nr. 18 11 53 36

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/9 2023

John Hald Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	5
Balance 30. april	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. september 2023

**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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 20. september 2023

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Spangsbjerghaven ApS, Esbjerg Grumstolsvej 18 8270 Højbjerg  Telefon: 75117244  CVR-nr: 18 11 53 36 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: Århus
<b>Direktion</b>	John Hald Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
<b>Advokat</b>	Advokat Poul Merrild ApS Frodesgade 70 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.139.999, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 12.697.676.

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 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>	2	<b>940.479</b>	<b>875.844</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	1.100.000	100.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.040.479</b>	<b>975.844</b>
Administrationsomkostninger	2	-160.920	-225.529
Finansielle indtægter	3	194.749	124.820
Finansielle omkostninger	4	-536.472	-319.844
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.537.836</b>	<b>555.291</b>
Skat af årets resultat	5	-397.837	-119.442
<b>Årets resultat</b>		<b>1.139.999</b>	<b>435.849</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.139.999	435.849
	<b>1.139.999</b>	<b>435.849</b>

# Balance 30. april 2023

## Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		14.295.368	13.195.368
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>14.295.368</b>	<b>13.195.368</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.521.214	1.501.775
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.521.214</b>	<b>1.501.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.816.582</b>	<b>14.697.143</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.670	11.736
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.976.649	2.898.649
Andre tilgodehavender		4.200	4.200
Periodeafgrænsningsposter		46.401	46.390
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.054.920</b>	<b>2.960.975</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>601.374</b>	<b>256.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.656.294</b>	<b>3.217.960</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.472.876</b>	<b>17.915.103</b>



# Balance 30. april 2023

## Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		12.497.676	11.357.677
<b>Egenkapital</b>		<b>12.697.676</b>	<b>11.557.677</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.270.000	1.028.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.270.000</b>	<b>1.028.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.512.877	4.478.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.512.877</b>	<b>4.478.594</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	229.521	203.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.391	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		155.837	97.442
Anden gæld		579.232	544.761
Periodeafgrænsningsposter		23.342	5.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>992.323</b>	<b>850.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.505.200</b>	<b>5.329.426</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.472.876</b>	<b>17.915.103</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	11.357.677	11.557.677
Årets resultat	0	1.139.999	1.139.999
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>200.000</b>	<b>12.497.676</b>	<b>12.697.676</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.100.000	100.000
	<u>1.100.000</u>	<u>100.000</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Lønninger	90.288	114.912
	<u>90.288</u>	<u>114.912</u>
Lønninger, pensioner, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	90.288	114.912
	<u>90.288</u>	<u>114.912</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.439	26.381
Andre finansielle indtægter	163.310	98.439
	<u>194.749</u>	<u>124.820</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	536.472	319.844
	<u>536.472</u>	<u>319.844</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	155.837	97.442
Årets udskudte skat	242.000	22.000
	<u>397.837</u>	<u>119.442</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	<u>8.521.515</u>
Kostpris 30. april	<u>8.521.515</u>
Værdireguleringer 1. maj	4.673.853
Årets værdireguleringer	<u>1.100.000</u>
Værdireguleringer 30. april	<u>5.773.853</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>14.295.368</u></b>

### 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. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022/23
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	29
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	7
Afkastkrav	5,7%

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.594.793	3.665.786
Mellem 1 og 5 år	<u>918.084</u>	<u>812.808</u>
Langfristet del	4.512.877	4.478.594
Inden for 1 år	<u>229.521</u>	<u>203.202</u>
	<b><u>4.742.398</u></b>	<b><u>4.681.796</u></b>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</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	13.195.368
---	------------	------------

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 2022/23 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 2022/23 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

### Investeringsjendomme

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 investeringsjendomme pr. 30. april 2023 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.

### 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af 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 provenuet 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 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.



# Noter til årsregnskabet

## Periodeafgrænsningsposter

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