

Spangsberg Ejendomme A/S

Tirsbækvej 24

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 25283449

Årsrapport for 2020

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20-05-2021

Jannik Antonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Spangsberg Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for Spangsberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14-05-2021

Direktion

Renè Spangsberg

Bestyrelse

Jannik Antonsen
Medlem

Renè Spangsberg
Medlem

Anette Spangsberg
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Spangsbjerg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Spangsbjerg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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:

- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 14-05-2021

LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor
mne10726

Spangsberg Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Spangsberg Ejendomme A/S Tirsbækvej 24 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	25283449
Stiftelsesdato	01-03-2000
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Jannik Antonsen Renè Spangsberg Anette Spangsberg
Direktion	Renè Spangsberg
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle
CVR-nr.	16368342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast med hovedvægt på boligudlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 3.826.405, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 105.428.952, og en egenkapital på kr. 18.648.200.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i den forløbne regnskabsperiode. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræves omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Spangsberg Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt andre direkte ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger samt ikke direkte henførbare ejendomsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver (investeringsejendomme) målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

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 erhvervestidspunktet 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 erhvervsejendomme 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.

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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelsen måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under note for langfristede gældsforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		7.390.163	7.207.837
Andre driftsindtægter		55.000	0
Ejendommens driftsudgifter		-1.844.627	-1.404.084
Andre eksterne omkostninger		-371.408	-339.660
Bruttoresultat		5.229.128	5.464.093
Personaleomkostninger	1	-1.454.974	-1.409.651
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.681	-26.681
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.505.408	0
Driftsresultat		6.252.881	4.027.761
Finansielle omkostninger	2	-1.362.487	-1.555.528
Resultat før skat		4.890.394	2.472.233
Skat af årets resultat	3	-1.063.989	-543.800
Årets resultat		3.826.405	1.928.433
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	7.500.000
Overført resultat		2.826.405	-5.571.567
Resultatdisponering		3.826.405	1.928.433

Spangsberg Ejendomme A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	43.543	70.224
Investeringsejendomme	5	105.211.801	99.059.715
Materielle anlægsaktiver		105.255.344	99.129.939
Anlægsaktiver		105.255.344	99.129.939
Periodeafgrænsningsposter		165.321	181.198
Tilgodehavender		165.321	181.198
Likvide beholdninger		8.287	587
Omsætningsaktiver		173.608	181.785
Aktiver		105.428.952	99.311.724

Spangsberg Ejendomme A/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.148.200	14.232.142
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	7.500.000
Egenkapital		18.648.200	22.232.142
Hensættelser til udskudt skat	6	3.338.249	2.740.980
Hensatte forpligtelser		3.338.249	2.740.980
Gæld til realkreditinstitutter		69.252.346	66.962.202
Deposita		1.583.651	1.632.186
Langfristede gældsforpligtelser	7	70.835.997	68.594.388
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.713.467	1.596.497
Gæld til banker		1.688.712	1.653.909
Modtagne forudbetalinger fra lejere		443.707	469.219
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.643	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.956.507	269.521
Selskabsskat		8.007	147.434
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.784.343	1.585.618
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.120	22.016
Kortfristede gældsforpligtelser		12.606.506	5.744.214
Gældsforpligtelser		83.442.503	74.338.602
Passiver		105.428.952	99.311.724
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	11		

Spangsberg Ejendomme A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2020	500.000	14.232.143	0	14.732.143
Årets resultat		2.826.405	1.000.000	3.826.405
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi		89.652		89.652
Egenkapital 31-12-2020	500.000	17.148.200	1.000.000	18.648.200

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.288.499	1.264.224
Pensioner	132.899	132.339
Andre omkostninger til social sikring	57.576	63.088
Personaleomkostninger overført til aktiver	-24.000	-50.000
	1.454.974	1.409.651
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	132.522	5.972
Andre finansielle omkostninger	1.229.965	1.549.556
	1.362.487	1.555.528
3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	466.720	472.375
Regulering udskudt skat	597.269	71.425
	1.063.989	543.800
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	133.405	103.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	30.405
Kostpris ultimo	133.405	133.405
Af- og nedskrivninger primo	-63.181	-36.500
Årets afskrivninger	-26.681	-26.681
Af- og nedskrivninger ultimo	-89.862	-63.181
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.543	70.224

Noter

5. Investeringsejendomme

	2020	2019
Kostpris primo	90.055.434	87.544.294
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.646.678	2.511.140
Kostpris ultimo	93.702.112	90.055.434
Dagsværdireguleringer primo	9.004.281	9.004.281
Årets reguleringer	2.505.408	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.509.689	9.004.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	105.211.801	99.059.715

6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

	2020	2019
Udskudt skat	3.338.249	2.740.980
Saldo ultimo	3.338.249	2.740.980
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	3.301.878	2.701.116
Omsætningsaktiver	36.371	39.864
	3.338.249	2.740.980

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkredit	69.252.346	1.713.467	63.040.196
Deposita	1.583.651	0	1.583.651
	70.835.997	1.713.467	64.623.847

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån til kursværdi t.kr. 3.895, pr. 31-12-2020.

Låneomkostninger og kurstab til amortisering i takt med afdrag på realkreditlån udgør t.kr. 1.526, beløbet er fratrukket gæld til realkredit.

Kursværdi pr. 31-12-2020 for gæld til realkredit (ekskl. byfornyelselån) udgør t.kr. 73.587.

Noter

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Selskabets investeringsejendomme relateret til boligejendomme, beliggende Vejle, Kolding, Hedensted og Horsens, er målt til t.kr. 105.212, baseret på individuelle afkastsatser i niveauet 4,66% - 6,42%.

Selskabets erhvervsejendom er målt til t.kr. 2.000, baseret på afkastsats 11,40%.

Ændring i markedskrav til afkast på 0,5%, vil påvirke værdien af selskabets investeringsejendomme med t.kr. 9.750 og egenkapitalen med t.kr. 7.606.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om operationel leasing, resterende leasingydelser udgør tkr. 101.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for c far holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme.

11. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætning for investeringsejendomme fremgår af note 12.

Selskabets finansielle instrumenter optaget til dagsværdi specificeres således:

1. Renteloft t.kr 13.150, køber/sælger Cibor 3M variabel rente, købt 1,5 % fast rente, udløb 29/6 2029, markedsværdi 30/12 2020, t.kr -502.
2. Kaldbar swap t.kr. 3.716, køber 4,83% fast rente. sælger Cibor 3M variabel rente, udløb 30/9 2028, markedsværdi 30/12 2020, t.kr -816.

12. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets investeringsejendomme består i al væsentlighed af bolig udlejningsejendomme.

Boligejendomme Trekant området - Vejle, Kolding, Lindved, Tørring, dagsværdi t.kr. 48.728:
Omfatter 11 ejendomme med 48 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.704.
Afkast i niveauet 4,66% - 6,04%. Gennemsnitlig afkast 5,55%.

Boligejendomme Horsens området - Hedensted, Horsens, dagsværdi t.kr. 54.483:
Omfatter 10 ejendomme med 50 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 2.843.
Afkast i niveauet 4,68% - 6,42%. Gennemsnitlig afkast 5,22%.

Erhvervsejendom Brande, dagsværdi t.kr. 2.000.

Omfatter 1 ejendom med 5 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 228.
Afkast 11,40%.

I beregningerne er tomgang fast til 0%, i den forbindelse kan oplyses at tomgangsprocenten i 2020 var på 2,65% inkl. tomgang ved istandsættelse af lejemål.