

# Spangsberg Ejendomme A/S

Tirsbækvej 24

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 25283449

## Årsrapport for 2023

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-06-2024

---

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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 28-06-2024

#### **Direktion**

Renè Spangsberg

#### **Bestyrelse**

Jannik Antonsen  
Medlem

Renè Spangsberg  
Medlem

Anette Spangsberg  
Medlem

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Spangsberg Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Spangsberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, 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. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 revisorers 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 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 regnskabsbrugerne 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 28-06-2024

### LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt  
Statsautoriseret revisor  
mne10726

## Spangsberg Ejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Spangsberg Ejendomme A/S<br>Tirsbækvej 24<br>7120 Vejle Øst     |
| CVR-nr.             | 25283449  |
| Stiftelsesdato      | 01-03-2000  |
| Regnskabsår         | 01-01-2023 - 31-12-2023   |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jannik Antonsen<br>Renè Spangsberg<br>Anette Spangsberg         |
| <b>Direktion</b>    | Renè Spangsberg   |
| <b>Revisor</b>      | LP Revision & rådgivning<br>Mylius Erichsensvej 3<br>7100 Vejle |
| CVR-nr.             | 16368342  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom 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 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 830.648, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 88.898.638, og en egenkapital på kr. 20.541.670.

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 og 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 2023 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.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme.

#### 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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% -30%   |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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).

## **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 salgsomkostninger 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

### **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.

### **Egenkapital**

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

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle 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 | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning  |      | 6.666.276        | 6.441.104        |
| Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver             |      | 27.855           | 0                |
| Ejendommens driftsudgifter  |      | -1.852.672       | -1.643.808       |
| Andre eksterne omkostninger   |      | -492.294         | -421.054         |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>4.349.165</b> | <b>4.376.242</b> |
| Personaleomkostninger   | 1    | -1.625.573       | -1.675.706       |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver                   |      | -24.129          | -10.781          |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver                        |      | 0                | -349.755         |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>2.699.463</b> | <b>2.340.000</b> |
| Andre finansielle indtægter   | 2    | 1.519            | 744.751          |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -343.373         | -205.121         |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -1.287.705       | -1.034.078       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>1.069.904</b> | <b>1.845.552</b> |
| Skat af årets resultat  | 4    | -239.256         | -410.288         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>830.648</b>   | <b>1.435.264</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført resultat   |      | -169.352         | 435.264          |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>830.648</b>   | <b>1.435.264</b> |

Spangsberg Ejendomme A/S

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                          |      |                   |                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5    | 202.952           | 6.081             |
| Investerings ejendomme                  | 6    | 88.067.168        | 87.537.277        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>88.270.120</b> | <b>87.543.358</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>88.270.120</b> | <b>87.543.358</b> |
| Tilgodehavender hos lejere              |      | 367.414           | 285.124           |
| Andre tilgodehavender                   |      | 96.976            | 312.351           |
| Periodeafgrænsningsposter               |      | 164.024           | 183.522           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>628.414</b>    | <b>780.997</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>104</b>        | <b>413.376</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>628.518</b>    | <b>1.194.373</b>  |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>88.898.638</b> | <b>88.737.731</b> |

Spangsberg Ejendomme A/S

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 500.000           | 500.000           |
| Reserve for dagsværdi af sikring  |      | 96.976            | 312.351           |
| Overført resultat   |      | 18.944.694        | 19.066.663        |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 1.000.000         | 1.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>20.541.670</b> | <b>20.879.014</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   | 7    | 3.036.712         | 2.969.597         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>3.036.712</b>  | <b>2.969.597</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 52.702.006        | 53.168.004        |
| Deposita  |      | 1.459.918         | 1.470.987         |
| Leasingforpligtelser  |      | 155.539           | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 8    | <b>54.317.463</b> | <b>54.638.991</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 1.334.406         | 1.457.061         |
| Gæld til banker   |      | 261.933           | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere   |      | 413.177           | 410.067           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 86.420            | 90.053            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 8.550.311         | 7.258.728         |
| Selskabsskat  |      | 124.758           | 664.652           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 175.763           | 129.199           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 56.025            | 240.369           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>11.002.793</b> | <b>10.250.129</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>65.320.256</b> | <b>64.889.120</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>88.898.638</b> | <b>88.737.731</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling   | 9    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser   | 10   |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 11   |                   |                   |
| Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser         | 12   |                   |                   |

## Spangsberg Ejendomme A/S

### Egenkapitalopgørelse

|   | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>Reserve for<br/>dagsværdi af<br/>sikring</b> | <b>I alt</b>      |
|---|--------------------------------|------------------------------|--|---|-------------------|
| Egenkapital 01-01-2023                              | 500.000                        | 19.066.663                   | 1.000.000                                  | 312.351   | 20.879.014        |
| Betalt udbytte                                      |                                |                              | -1.000.000                                 |   | -1.000.000        |
| Årets resultat                                      |                                | -169.352                     | 1.000.000                                  |   | 830.648           |
| Skat af egenkapitalbevægelser                       |                                | 47.383                       |  |   | 47.383            |
| Regulering af sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi |                                |                              |  | -215.375  | -215.375          |
| <b>Egenkapital 31-12-2023</b>                       | <b>500.000</b>                 | <b>18.944.694</b>            | <b>1.000.000</b>                           | <b>96.976</b>                                   | <b>20.541.670</b> |



## Noter

|  | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>   |                  |                  |
| Lønninger  | 1.382.576        | 1.414.959        |
| Pensioner  | 201.027          | 208.560          |
| Andre omkostninger til social sikring                                      | 41.970           | 52.187           |
|  | <b>1.625.573</b> | <b>1.675.706</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede  | 3                | 3                |
| <br>   |                  |                  |
| <b>2. Andre finansielle indtægter</b>                                      |                  |                  |
| Renteindtægter banker  | 1.519            | 0                |
| Fortjeneste ved delindfrielse renteloft aftale                             | 0                | 744.751          |
|  | <b>1.519</b>     | <b>744.751</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>3. Finansielle omkostninger</b>   |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder        | 343.373          | 205.121          |
| Andre finansielle omkostninger   | 1.287.705        | 1.034.078        |
|  | <b>1.631.078</b> | <b>1.239.199</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>4. Skat af årets resultat</b>   |                  |                  |
| Selskabsskat   | 172.141          | 437.473          |
| Regulering udskudt skat  | 67.115           | -27.185          |
|  | <b>239.256</b>   | <b>410.288</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>                          |                  |                  |
| Kostpris primo   | 133.405          | 133.405          |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                                 | 221.000          | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>   | <b>354.405</b>   | <b>133.405</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| Af- og nedskrivninger primo  | -127.324         | -116.543         |
| Årets afskrivninger  | -24.129          | -10.781          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>  | <b>-151.453</b>  | <b>-127.324</b>  |
| <br>   |                  |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>202.952</b>   | <b>6.081</b>     |
| <br>   |                  |                  |
| Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden | 202.952          | 0                |

## Noter

## 6. Investeringsejendomme

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo                             | 77.620.863        | 72.582.464        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 529.890           | 5.038.398         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                     | <b>78.150.753</b> | <b>77.620.862</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                | 9.916.415         | 10.266.170        |
| Årets reguleringer                         | 0                 | -349.755          |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>        | <b>9.916.415</b>  | <b>9.916.415</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>        | <b>88.067.168</b> | <b>87.537.277</b> |

## 7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

|                          | 2023             | 2022             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Udskudt skat             | 3.036.712        | 2.969.597        |
| <b>Saldo ultimo</b>      | <b>3.036.712</b> | <b>2.969.597</b> |
| Udskudt skat vedrører:   |                  |                  |
| Materielle anlægsaktiver | 3.000.627        | 2.930.874        |
| Omsætningsaktiver        | 36.085           | 38.723           |
|                          | <b>3.036.712</b> | <b>2.969.597</b> |

## 8. Langfristede gældsforpligtelser

|                      | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkredit  | 52.702.006            | 1.318.000                | 46.545.146            |
| Deposita             | 1.459.918             | 0                        | 1.459.918             |
| Leasingforpligtelser | 155.539               | 16.406                   | 0                     |
|                      | <b>54.317.463</b>     | <b>1.334.406</b>         | <b>48.005.064</b>     |

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeklån til kursværdi t.kr. 4.421, pr. 31-12-2023.

Låneomkostninger og kurstab til amortisering i takt med afdrag på realkreditlån udgør t.kr. 1.210, beløbet er fratrukket gæld til realkredit.

Kursværdi pr. 31-12-2023 for gæld til realkredit (ekskl. byfornyelseslån) udgør t.kr. 51.514.

## Noter

### 9. 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. 85.767, baseret på individuelle afkastsatser i niveauet 4,63% - 7,02%.

Selskabets erhvervsejendom er målt til t.kr. 2.300, baseret på afkastsats 11,67%.

Ændring i markedskrav til afkast på 0,5%, vil påvirke værdien af selskabets investeringsejendomme med t.kr. 7.628 og egenkapitalen med t.kr. 5.950.

### 10. Eventualforpligtelser

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.

### 11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

### 12. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætning for investeringsejendomme fremgår af note 13.

Selskabets finansielle instrumenter optaget til dagsværdi specificeres således:

1. Renteloft t.kr 5.000, køber/sælger Cibor 3M variabel rente, købt 1,5 % fast rente, udløb 29/6 2029, markedsværdi 30/12 2023, t.kr +229.
2. Kaldbar swap t.kr. 2.463, køber 4,83% fast rente. sælger Cibor 3M variabel rente, udløb 30/9 2028, markedsværdi 30/12 2023, t.kr -132.

## Noter

### 13. 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. 53.873:  
Omfatter 12 ejendomme med 53 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 3.027.  
Afkast i niveauet 4,63% - 7,02%. Gennemsnitlig afkast 5,62%.

Boligejendomme Horsens området - Hedensted, Horsens, dagsværdi t.kr. 31.894:  
Omfatter 9 ejendomme med 38 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.914.  
Afkast i niveauet 5,35% - 6,80%. Gennemsnitlig afkast 6,00%.

Erhvervsjendom Brande, dagsværdi t.kr. 2.300.  
Omfatter 1 ejendom med 5 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 268.  
Afkast 11,67%.

I beregningerne er tomgang fast til 0%, idet selskabets ejendomme er fuldt udlejet.

Årsregnskabets poster der måles til dagsværdi:

Investeringsejendomme ultimo t.kr. 88.067, årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse udgør t.kr. 0.  
Finansielle instrumenter ultimo t.kr. +96, indregnet under "andre tilgodehavender", årets dagsværdiregulering udgør t.kr. -215 og er indregnet under egenkapitalen "Reserve for dagsværdi af sikring" t.kr. +96.