

EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS

Frederikshavnsvej 235
9800 Hjørring

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/11/2018

Jan Iver Christiansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS
Frederikshavnsvej 235
9800 Hjørring

CVR-nr: 25765753
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark

CVR-nr: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017/18 for Ejendomsselskabet Spangkær ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen erklærer, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 26/10/2018

Direktion

Jan Iver Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Spangkær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spangkær ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, 26/10/2018

Tage Kielsgaard Rasmussen , mne9212

statsaut. revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 15137371

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, opførelse af ejendomme med videre-
salg forøje samt projektudvikling og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

I forhold til sidste regnskabsår har der ikke fundet væsentlige ændringer sted.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets 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.

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

Værditilvækst

Værditilvækst indeholder nettoomsætning, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, byggeomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Lejekontrakter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Lejekontrakter afskrives liniært over den resterende lejeperiode.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af direkte produktionsomkostninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Scrapværdi er indregnet til kr. 0. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Ombygninger	Bygningens restlevetid

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Kostpris for grunde og bygninger omfatter nominel anskaffelsessum incl. handelsomkostninger med tillæg af efterfølgende omkostninger til byggemodning.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskattelsesregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		2.481.888	923.234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-128.567	-72.323
Resultat af ordinær primær drift		2.353.321	850.911
Øvrige finansielle omkostninger		-77.984	-50.531
Ordinært resultat før skat		2.275.337	800.380
Skat af årets resultat		-500.574	-176.030
Årets resultat		1.774.763	624.350
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.774.763	624.350
I alt		1.774.763	624.350

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Erhvervede lignende rettigheder		104.464	117.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt		104.464	117.000
Grunde og bygninger		14.647.042	10.190.721
Materielle anlægsaktiver i alt		14.647.042	10.190.721
Anlægsaktiver i alt		14.751.506	10.307.721
Råvarer og hjælpematerialer		1.504.291	4.175.071
Varebeholdninger i alt		1.504.291	4.175.071
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		438.623	175.457
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		117.920	47.920
Andre tilgodehavender		28.125	28.125
Periodeafgrænsningsposter		24.094	19.025
Tilgodehavender i alt		608.762	270.527
Likvide beholdninger		4.035.548	1.353.448
Omsætningsaktiver i alt		6.148.601	5.799.046
Aktiver i alt		20.900.107	16.106.767

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		6.423.434	4.648.671
Egenkapital i alt		6.823.434	5.048.671
Hensættelse til udskudt skat		180.943	106.911
Hensatte forpligtelser i alt		180.943	106.911
Gæld til realkreditinstitutter		5.461.771	1.667.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	5.461.771	1.667.601
Gæld til realkreditinstitutter		582.093	291.657
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.700	37.567
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.376.451	7.831.078
Skyldig selskabsskat		426.542	145.373
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.636.241	796.460
Periodeafgrænsningsposter		348.932	181.449
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.433.959	9.283.584
Gældsforpligtelser i alt		13.895.730	10.951.185
Passiver i alt		20.900.107	16.106.767

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	kr. 3.161.593
	<u>3.161.593</u>

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan Iver Christiansen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom for eventuelle indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditgæld: 6.109.874.

Nom. 9.668.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 11.892.802.