

EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS

Frederikshavnsvej 235
9800 Hjørring

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

20/10/2016

Jan Iver Christiansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS
Frederikshavnsvej 235
9800 Hjørring

CVR-nr: 25765753
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015/16 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 14/10/2016

Direktion

Jan Iver Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Spangkær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Spangkær ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revisors 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, 14/10/2016

Tage Kielsgaard Rasmussen

statsaut. revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATS AUTORISERET

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud efter skat på kr. 245.426.

Årets resultat anses for acceptabelt.

Af selskabets samlede balancesum på kr. 10.042.982, udgør egenkapitalen i alt
kr. 4.424.321.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentlig vil
kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

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

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 lineære 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 nettorealisationstværdi, 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.

Udbytte

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

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 aktivt 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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		434.480	656.174
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-64.287	-64.674
Resultat af ordinær primær drift		370.193	591.500
Andre finansielle indtægter		0	210
Øvrige finansielle omkostninger		-55.545	-61.599
Ordinært resultat før skat		314.648	530.111
Skat af årets resultat		-69.222	-120.971
Årets resultat		245.426	409.140
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.426	409.140
I alt		245.426	409.140

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		7.888.254	7.952.541
Materielle anlægsaktiver i alt		7.888.254	7.952.541
Anlægsaktiver i alt		7.888.254	7.952.541
Råvarer og hjælpematerialer		1.612.156	1.720.267
Varebeholdninger i alt		1.612.156	1.720.267
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		168.797	217.708
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		66.670	9.375
Periodeafgrænsningsposter		14.220	14.031
Tilgodehavender i alt		249.687	241.114
Likvide beholdninger		292.885	695.068
Omsætningsaktiver i alt		2.154.728	2.656.449
Aktiver i alt		10.042.982	10.608.990

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		4.024.321	3.778.895
Egenkapital i alt		4.424.321	4.178.895
Hensættelse til udskudt skat		76.254	52.873
Hensatte forpligtelser i alt		76.254	52.873
Gæld til realkreditinstitutter		1.959.258	2.247.471
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.959.258	2.247.471
Gæld til realkreditinstitutter		288.213	284.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.870	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.836.237	3.195.899
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	52.080
Skyldig selskabsskat		45.841	60.338
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		208.542	342.558
Periodeafgrænsningsposter		167.446	174.066
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.583.149	4.129.751
Gældsforpligtelser i alt		5.542.407	6.377.222
Passiver i alt		10.042.982	10.608.990

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	400.000	3.778.895	4.178.895
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	245.426	245.426
Egenkapital, ultimo	400.000	4.024.321	4.424.321

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	kr. 771.553
	<u>771.553</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: 2.247.471

Nom. 5.100.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 5.091.306