

EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS

Frederikshavnsvej 235
9800 Hjørring

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

29/10/2019

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: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Læsøvej 5
9800 Hjørring
DK Danmark
CVR-nr: 15137371
P-enhed: 1008783795

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjørring, den 23/10/2019

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 2018 - 30. juni 2019 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, 23/10/2019

Tage Kilsgaard Rasmussen , mne9212

statsaut. revisor

REVISIONSFIRMAET TAGE KIELSGAARD RASMUSSEN STATSAUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		1.651.566	2.481.888
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-182.815	-128.567
Resultat af ordinær primær drift		-1.468.751	2.353.321
Øvrige finansielle omkostninger		-113.088	-77.984
Ordinært resultat før skat		1.355.663	2.275.337
Skat af årets resultat		-298.247	-500.574
Årets resultat		1.057.416	1.774.763
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.057.416	1.774.763
I alt		1.057.416	1.774.763

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Erhvervede lignende rettigheder		316.312	104.464
Immaterielle anlægsaktiver i alt		316.312	104.464
Grunde og bygninger		20.760.848	14.647.042
Materielle anlægsaktiver i alt		20.760.848	14.647.042
Anlægsaktiver i alt		21.077.160	14.751.506
Råvarer og hjælpematerialer		1.504.291	1.504.291
Varebeholdninger i alt		1.504.291	1.504.291
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		563.763	438.623
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	117.920
Andre tilgodehavender		28.125	28.125
Periodeafgrænsningsposter		28.706	24.094
Tilgodehavender i alt		620.594	608.762
Likvide beholdninger		20.053	4.035.548
Omsætningsaktiver i alt		2.144.938	6.148.601
Aktiver i alt		23.222.098	20.900.107

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		400.000	400.000
Overført resultat		7.480.850	6.423.434
Egenkapital i alt		7.880.850	6.823.434
Hensættelse til udskudt skat		351.399	180.943
Hensatte forpligtelser i alt		351.399	180.943
Gæld til realkreditinstitutter		4.880.101	5.461.771
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.880.101	5.461.771
Gæld til realkreditinstitutter		585.830	582.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.732.000	63.700
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.382.743	5.376.451
Skyldig selskabsskat		127.791	426.542
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		53.494	1.149.241
Periodeafgrænsningsposter		434.840	348.932
Deposita		793.050	487.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.109.748	8.433.959
Gældsforpligtelser i alt		14.989.849	13.895.730
Passiver i alt		23.222.098	20.900.107

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld efter 5 år
	kr.
Prioritetsgæld	2.711.884
	<u>2.711.884</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: 5.527.781.

Nom. 9.668.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 11.941.060.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0