

# **EJENDOMSSELSKABET SPANGKÆR ApS**

Frederikshavnsvej 235A  
9800 Hjørring

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

**23/10/2020**

**Jan Iver Christiansen**  
**Dirigent**

**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 235A  
9800 Hjørring

CVR-nr: 25765753  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

**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 2019 - 30. juni 2020 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 20/10/2020

## 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 2019 - 30. juni 2020 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, 20/10/2020

Tage Kilsgaard 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	10-100 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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.863.161</b>	<b>1.651.566</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-392.760	-182.815
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.470.401</b>	<b>1.468.751</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-426.764	-113.088
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.043.637</b>	<b>1.355.663</b>
Skat af årets resultat .....		-449.600	-298.247
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.594.037</b>	<b>1.057.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.594.037	1.057.416
<b>I alt</b> .....		<b>1.594.037</b>	<b>1.057.416</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Erhvervede lignende rettigheder .....		309.818	316.312
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>309.818</b>	<b>316.312</b>
Grunde og bygninger .....		34.200.239	20.760.848
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.200.239</b>	<b>20.760.848</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>34.510.057</b>	<b>21.077.160</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		5.332.379	1.504.291
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>5.332.379</b>	<b>1.504.291</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		835.581	563.763
Andre tilgodehavender .....		28.125	28.125
Periodeafgrænsningsposter .....		61.088	28.706
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>924.794</b>	<b>620.594</b>
Likvide beholdninger .....		6.674	20.053
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.263.847</b>	<b>2.144.938</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>40.773.904</b>	<b>23.222.098</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		400.000	400.000
Overført resultat .....		9.074.887	7.480.850
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.474.887</b>	<b>7.880.850</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		524.422	351.399
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>524.422</b>	<b>351.399</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.353.662	4.880.101
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>4.353.662</b>	<b>4.880.101</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		530.652	585.830
Gæld til banker .....		3.583.037	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		24.426	1.732.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		20.189.107	6.382.743
Skyldig selskabsskat .....		276.577	127.791
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		440.134	53.494
Periodeafgrænsningsposter .....		549.450	434.840
Deposita .....		827.550	793.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.420.933</b>	<b>10.109.748</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>30.774.595</b>	<b>14.989.849</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>40.773.904</b>	<b>23.222.098</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.409.918
	<b><u>2.409.918</u></b>

## 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: 4.941.952.

Nom. 9.668.000 realkreditpantebreve med sikkerhed i fast ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 11.673.308.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0