

---

# *Spånnebæk 25 Holbæk ApS*

Kærsangervej 54, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 30 90 26 02

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/6 2021

Hans Ulrich  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Spånnebæk 25 Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. juni 2021

Direktion

Hans Ulrich

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Spånnebæk 25 Holbæk ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Spånnebæk 25 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Ringsted, den 21. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Spånnebæk 25 Holbæk ApS  
Kærsangervej 54  
4300 Holbæk  
CVR-nr: 30 90 26 02  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion** Hans Ulrich

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.486.310</b>	<b>3.192.510</b>
Finansielle indtægter	2	230.216	455.837
Finansielle omkostninger	3	-1.198.953	-277.938
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.517.573</b>	<b>3.370.409</b>
Skat af årets resultat	4	-331.126	-739.764
<b>Årets resultat</b>		<b>1.186.447</b>	<b>2.630.645</b>

## Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.186.447	2.630.645
	<b>1.186.447</b>	<b>2.630.645</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		48.000.000	48.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.986.471	5.361.319
Andre tilgodehavender		0	48.000
Periodeafgrænsningsposter		39.931	119.792
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.026.402</b>	<b>5.529.111</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>547.102</b>	<b>502.801</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.573.504</b>	<b>6.031.912</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.573.504</b>	<b>54.031.912</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		33.720.441	32.533.994
<b>Egenkapital</b>		<b>33.845.441</b>	<b>32.658.994</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	9.573.000	9.588.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.573.000</b>	<b>9.588.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.542.838	7.083.527
Kreditinstitutter		1.628.494	1.968.876
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.171.332</b>	<b>9.052.403</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.540.689	1.515.509
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.100	61.160
Gæld til tilknyttede virksomheder		686.767	0
Selskabsskat		346.126	709.764
Anden gæld		1.382.049	446.082
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.983.731</b>	<b>2.732.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.155.063</b>	<b>11.784.918</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.573.504</b>	<b>54.031.912</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	32.533.994	32.658.994
Årets resultat	0	1.186.447	1.186.447
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>33.720.441</b>	<b>33.845.441</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i og udleje fast ejendom.

2020	2019
DKK	DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	230.216	257.293
Andre finansielle indtægter	0	198.544
	<u>230.216</u>	<u>455.837</u>

2020	2019
DKK	DKK

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.767	0
Andre finansielle omkostninger	1.192.186	277.938
	<u>1.198.953</u>	<u>277.938</u>

2020	2019
DKK	DKK

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	346.126	709.764
Årets udskudte skat	-15.000	30.000
	<u>331.126</u>	<u>739.764</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	51.921.289
Kostpris 31. december	51.921.289
Værdireguleringer 1. januar	-3.921.289
Værdireguleringer 31. december	-3.921.289
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>48.000.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske.

Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2020
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	48.000.000
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5 %
Diskonteringsrente	6,4 %

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>6. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	9.588.000	9.558.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-15.000	30.000
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>9.573.000</b>	<b>9.588.000</b>
Materielle anlægsaktiver	9.570.000	9.568.000
Låneomkostninger	-6.000	-7.000
Periodeafgrænsningsposter	9.000	27.000
	<b>9.573.000</b>	<b>9.588.000</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	765.776
Mellem 1 og 5 år	5.542.838	6.317.751
Langfristet del	5.542.838	7.083.527
Inden for 1 år	1.540.689	1.515.509
	<b>7.083.527</b>	<b>8.599.036</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.628.494	1.968.876
Langfristet del	1.628.494	1.968.876
Inden for 1 år	0	0
	<b>1.628.494</b>	<b>1.968.876</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	48.000.000	48.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Bankkonto med indestående på DKK	500.000	500.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	79.533	159.066
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>79.533</u>
	<u>79.533</u>	<u>238.599</u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>	0	0

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for ApS PSE 38 Nr. 1846, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået 1 option, hvor selskabet har forpligtet sig til at købe i alt PLN 6.000.000 til en samlet kursværdi på DKK 9.944.378. Forpligtelsen udløber senest 5. januar 2021.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spånnebæk 25 Holbæk ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Ejendomsudgifter indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.