

# Spaabæk Bolig ApS

Søvangsparken 49  
5300 Kerteminde

CVR-nr. 33 04 82 97

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2023  
(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2024

---

Carsten Spaabæk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Spaabæk Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 8. maj 2024

### Direktion

Carsten Spaabæk  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Spaabæk Bolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Spaabæk Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Assens, den 8. maj 2024

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
CVR-nr. 17 87 10 80

Helle Søgård  
Registreret revisor  
mne15927

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Spaabæk Bolig ApS  
Søvangsparken 49  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 33 04 82 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Kerteminde Kommune

**KundeID** 5126/HS/MRL

**Direktion** Carsten Spaabæk, direktør

**Revisor** VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Søndre Ringvej 2  
5610 Assens

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og dermed tilknyttede aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 41.913, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 487.420.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spaabæk Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævning af fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger vedrørende ejendom**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparationer- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>263.428</b>	<b>337.379</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>263.428</b>	<b>337.379</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-80.196</u>	<u>-80.196</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>183.232</b>	<b>257.183</b>
Finansielle indtægter		247	341.349
Finansielle omkostninger	3	<u>-104.408</u>	<u>-107.322</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.071</b>	<b>491.210</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-37.158</u>	<u>-127.732</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>41.913</u></b>	<b><u>363.478</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>41.913</u>	<u>363.478</u>
		<b><u>41.913</u></b>	<b><u>363.478</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>6.487.521</u>	<u>6.567.717</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.487.521</b></u>	<u><b>6.567.717</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.487.521</b></u>	<u><b>6.567.717</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>322.979</b></u>	<u><b>114.123</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>322.979</b></u>	<u><b>114.123</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.810.500</b></u></u>	<u><u><b>6.681.840</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		407.420	365.507
<b>Egenkapital</b>	6	<b>487.420</b>	<b>445.507</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.234.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>1.234.551</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	48.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.931.731	4.502.388
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		178.572	178.842
Skyldigt sambeskatningsbidrag		37.158	127.732
Anden gæld		9.000	9.001
Periodeafgrænsningsposter		16.193	14.400
Deposita		150.426	120.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.323.080</b>	<b>5.001.782</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.323.080</b>	<b>6.236.333</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.810.500</b>	<b>6.681.840</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	365.507	445.507
Årets resultat	0	41.913	41.913
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>407.420</b>	<b>487.420</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>80.196</u>	<u>80.196</u>
	<b><u>80.196</u></b>	<b><u>80.196</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	54.382	44.521
Andre finansielle omkostninger	37.436	62.801
Kursreguleringer omkostninger	<u>12.590</u>	<u>0</u>
	<b><u>104.408</u></b>	<b><u>107.322</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>37.158</u>	<u>127.732</u>
	<b><u>37.158</u></b>	<b><u>127.732</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>7.030.907</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.030.907</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	463.190
Årets afskrivninger	<u>80.196</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>543.386</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>6.487.521</u></u></b>

### 6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.283.520</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>1.283.520</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>



## Noter

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carsten Spaabæk Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Carsten Spaabæk Holding ApS, CVR-nr. 33 05 11 23.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Carsten Spaabæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Spaabæk

Direktør

ID: a80b4e5f-e6ea-44e8-920e-a69338a249ae

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:16:59

Underskrevet med MitID



## Helle Søgård

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Helle Halager Søgård

Revisor

ID: 65b9f998-ae39-4ed6-902e-69a43ff3bca8

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:17:53

Underskrevet med MitID



## Carsten Spaabæk

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Spaabæk

Dirigent

ID: a80b4e5f-e6ea-44e8-920e-a69338a249ae

Tidspunkt for underskrift: 03-06-2024 kl.: 09:24:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a2f96dJRYT251826020

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).