

## **Spaces ApS**

**Brinken 37  
8940 Randers SV**

**CVR-nr. 34 88 21 42**

### **Årsrapport for 2022**

**(10. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. juni 2023



---

**Bruno Ørsted Jakobsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Spaces ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 26. maj 2023

### Direktion



Rene Ørsted Jakobsen



Bruno Ørsted Jakobsen

### Bestyrelse



Rene Ørsted Jakobsen  
formand



Bruno Ørsted Jakobsen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i Spaces ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Spaces ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

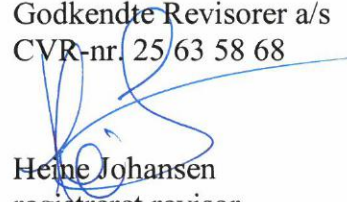
I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 26. maj 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

  
Heine Johansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15974



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Spaces ApS  
Brinken 37  
8940 Randers SV

CVR-nr.: 34 88 21 42

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 7. december 2012

Regnskabsår: 10. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Bestyrelse

Rene Ørsted Jakobsen, formand  
Bruno Ørsted Jakobsen

### Direktion

Rene Ørsted Jakobsen  
Bruno Ørsted Jakobsen

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Tronholmen 1  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 937.568, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.354.347.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spaces ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Randers, som er anskaffet i år 2013. Ejendommen er en beboelsesejendomme med private lejemaal.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er der lagt en afkastprocent på 4% til grund.

En væsentlig faktor i fastsættelsen af dagsværdien er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- ½ % vil medføre et udsving i ejendommensdagsværdi på henholdsvis ca. t.DKK -848 / 1.090.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Garantkapital i pengeinstitutter måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Spaces ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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**

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>168.683</b>	<b>304.300</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	16.000	32.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>184.683</b>	<b>336.300</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		350.222	347.487
Finansielle indtægter	2	749.912	25.286
Finansielle omkostninger		-176.361	-165.905
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.108.456</b>	<b>543.168</b>
Skat af årets resultat	3	-170.888	-43.047
<b>Årets resultat</b>		<b>937.568</b>	<b>500.121</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		350.222	347.487
Overført resultat		587.346	152.634
		<b>937.568</b>	<b>500.121</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		7.628.000	7.612.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.628.000</b>	<b>7.612.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.596.101	3.245.879
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.000	30.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.626.101</b>	<b>3.275.879</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.254.101</b>	<b>10.887.879</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.165.773	1.040.935
Andre tilgodehavender		0	49.920
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	5.100
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		94.138	0
Periodeafgrænsningsposter		14.600	21.338
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.274.511</b>	<b>1.117.293</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>627</b>	<b>2.725</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.275.138</b>	<b>1.120.018</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.529.239</b>	<b>12.007.897</b>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.546.101	3.195.879
Overført resultat		<u>3.718.246</u>	<u>3.130.899</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.354.347</u></b>	<b><u>6.416.778</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>867.724</u>	<u>865.686</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>867.724</u></b>	<b><u>865.686</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.648.347</u>	<u>4.439.781</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.648.347</u></b>	<b><u>4.439.781</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	103.907	142.160
Kreditinstitutter		130.264	21.678
Selskabsskat		244.988	33.314
Anden gæld		<u>179.662</u>	<u>88.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>658.821</u></b>	<b><u>285.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.307.168</u></b>	<b><u>4.725.433</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.529.239</u></b>	<b><u>12.007.897</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>16.000</u>	<u>32.000</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>16.000</b></u>	<u><b>32.000</b></u>
	<u><b>16.000</b></u>	<u><b>32.000</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.731	24.536
Andre finansielle indtægter	750	750
Kursgevinst	<u>726.431</u>	<u>0</u>
	<u><b>749.912</b></u>	<u><b>25.286</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	168.828	39.314
Årets udskudte skat	2.038	3.733
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>22</u>	<u>0</u>
	<u><b>170.888</b></u>	<u><b>43.047</b></u>
<b>4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>5.100</u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.581.941	3.752.254	103.907	3.193.669
	<u>4.581.941</u>	<u>3.752.254</u>	<u>103.907</u>	<u>3.193.669</u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme før dagsværdireguleringer udgør pr. 31/12 2022 kr. 3.961.957.

I kostprisen for selskabets investeringsejendomme er der pr. 31/12 2022 indregnet finansieringsomkostninger med kr. 263.556.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.752.254, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 7.628.000.

### 8 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2022 kr.	2021 kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

