

Spangsberg Ejendomme A/S

Tirsbækvej 24

7120 Vejle Øst

CVR-nr. 25283449

Årsrapport for 2024

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-06-2025

Jannik Antonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Spangsberg Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15-05-2025

Direktion

Renè Spangsberg

Bestyrelse

Jannik Antonsen
Medlem

Renè Spangsberg
Medlem

Anette Spangsberg
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Spangsberg Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Spangsberg Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet

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

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Vejle, den 15-05-2025

LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor
mne10726

Spangsberg Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Spangsberg Ejendomme A/S Tirsbækvej 24 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	25283449
Stiftelsesdato	01-03-2000
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Bestyrelse	Jannik Antonsen Renè Spangsberg Anette Spangsberg
Direktion	Renè Spangsberg
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle
CVR-nr.	16368342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom med hovedvægt på boligudlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 500.550, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 87.586.917, og en egenkapital på kr. 19.960.583.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter i den forløbne regnskabsperiode, der er i regnskabsåret sket salg af selskabets erhvervsejendom med et tab på t.kr. 707, herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at der kræves omtale i ledelsesberetningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Spangsberg Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er sikret.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme.

Ejendommenes driftsudgifter

Ejendommenes driftsudgifter omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter og afgifter samt andre direkte ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, operationelle leasingomkostninger samt ikke direkte henførbare ejendomsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0% -30%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver herunder investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver (investeringsejendomme) målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelsen måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under note for langfristede gældsforpligtelser.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		6.595.501	6.666.276
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		44.430	27.855
Andre driftsindtægter		100.691	0
Ejendommenes driftsudgifter		-1.619.860	-1.852.672
Andre eksterne omkostninger		-480.356	-492.294
Bruttoresultat		4.640.406	4.349.165
Personaleomkostninger	1	-1.686.416	-1.625.573
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-30.960	-24.129
Andre driftsomkostninger		-707.241	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		440.000	0
Driftsresultat		2.655.789	2.699.463
Andre finansielle indtægter	2	370	1.519
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-328.062	-343.373
Andre finansielle omkostninger		-1.523.162	-1.287.705
Resultat før skat		804.935	1.069.904
Skat af årets resultat	4	-304.385	-239.256
Årets resultat		500.550	830.648
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-499.450	-169.352
Resultatdisponering		500.550	830.648

Spangsberg Ejendomme A/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	171.992	202.952
Investeringsejendomme	6	86.857.371	88.067.168
Materielle anlægsaktiver		87.029.363	88.270.120
Anlægsaktiver		87.029.363	88.270.120
Tilgodehavender hos lejere		305.439	367.414
Andre tilgodehavender		10.732	96.976
Periodeafgrænsningsposter		166.218	164.024
Tilgodehavender		482.389	628.414
Likvide beholdninger		75.165	104
Omsætningsaktiver		557.554	628.518
Aktiver		87.586.917	88.898.638

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for dagsværdi af sikring		-7.682	96.976
Overført resultat		18.468.265	18.944.694
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Egenkapital		19.960.583	20.541.670
Hensættelser til udskudt skat	7	3.024.388	3.036.712
Hensatte forpligtelser		3.024.388	3.036.712
Gæld til realkreditinstitutter		51.145.210	52.702.006
Deposita		1.474.646	1.459.918
Leasingforpligtelser		137.972	155.539
Langfristede gældsforpligtelser	8	52.757.828	54.317.463
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.316.170	1.334.406
Gæld til banker		35.138	261.933
Modtagne forudbetalinger fra lejere		418.253	413.177
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.282	86.420
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.435.131	8.550.311
Selskabsskat		293.684	124.758
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		109.085	175.763
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		177.375	56.025
Kortfristede gældsforpligtelser		11.844.118	11.002.793
Gældsforpligtelser		64.601.946	65.320.256
Passiver		87.586.917	88.898.638
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	Reserve for dagsværdi af sikring	I alt
Egenkapital 01-01-2024	500.000	18.944.694	1.000.000	96.976	20.541.670
Betalt udbytte			-1.000.000		-1.000.000
Årets resultat		-499.450	1.000.000		500.550
Skat af egenkapitalbevægelser		23.025			23.025
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi				-104.658	-104.658
Egenkapital 31-12-2024	500.000	18.468.269	1.000.000	-7.682	19.960.587

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.441.857	1.382.576
Pensioner	202.960	201.027
Andre omkostninger til social sikring	41.599	41.970
	1.686.416	1.625.573
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter banker	1.519	0
Fortjeneste ved delindfrielse renteloft aftale	0	744.751
	1.519	744.751
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	328.062	343.373
Andre finansielle omkostninger	1.523.162	1.287.705
	1.851.224	1.631.078
4. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	316.709	172.141
Regulering udskudt skat	-12.324	67.115
	304.385	239.256
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	354.405	133.405
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	221.000
Kostpris ultimo	354.405	354.405
Af- og nedskrivninger primo	-151.453	-127.324
Årets afskrivninger	-30.960	-24.129
Af- og nedskrivninger ultimo	-182.413	-151.453
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.992	202.952
Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden	171.992	202.952

Noter

6. Investerings ejendomme

	2024	2023
Kostpris primo	78.150.753	77.620.863
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	650.203	529.890
Afgang i årets løb	-3.028.100	0
Kostpris ultimo	75.772.856	78.150.753
Dagsværdireguleringer primo	9.916.415	9.916.415
Årets reguleringer	440.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	728.100	0
Dagsværdireguleringer ultimo	11.084.515	9.916.415
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.857.371	88.067.168

7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

	2024	2023
Udskudt skat	3.024.388	3.036.712
Saldo ultimo	3.024.388	3.036.712
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	2.987.820	3.000.627
Omsætningsaktiver	36.568	36.085
	3.024.388	3.036.712

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkredit	51.145.210	1.298.577	45.108.935
Deposita	1.474.646	0	1.474.646
Leasingforpligtelser	137.972	17.593	0
	52.757.828	1.316.170	46.583.581

Realkreditlån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse:

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån til kursværdi t.kr. 4.150, pr. 31-12-2024.

Låneomkostninger og kurstab til amortisering i takt med afdrag på realkreditlån udgør t.kr. 1.267, beløbet er fratrasket gæld til realkredit.

Kursværdi pr. 31-12-2024 for gæld til realkredit (ekskl. byfornyelseslån) udgør t.kr. 51.267.

Noter

9. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Selskabets investeringsejendomme relateret til boligejendomme, beliggende Vejle, Kolding, Hedensted og Horsens, er målt til t.kr. 86.857, baseret på individuelle afkastsatser i niveauet 4,38% - 7,05%, gns. afkast procent for alle ejendomme 5,58%.

Ændring i markedskrav til afkast på 0,5%, vil påvirke værdien af selskabets investeringsejendomme med t.kr. 7.895 og egenkapitalen med t.kr. 6.159.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for c far holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån og gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme.

12. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Forudsætning for investeringsejendomme fremgår af note 13.

Selskabets finansielle instrumenter optaget til dagsværdi specificeres således:

1. Renteloft t.kr 5.000, køber/sælger Cibur 3M variabel rente, købt 1,5 % fast rente, udløb 29/6 2029, markedsværdi 30/12 2024, t.kr +98.
2. Kaldbar swap t.kr. 1.997, køber 4,83% fast rente. sælger Cibur 3M variabel rente, udløb 30/9 2028, markedsværdi 30/12 2024, t.kr -106.

Noter

13. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Selskabets investeringsejendomme består i al væsentlighed af bolig udlejningsejendomme.

Boligejendomme Trekant området - Vejle, Kolding, Lindved, Tørring, dagsværdi t.kr. 54.879:
Omfatter 12 ejendomme med 53 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 3.000.
Afkast i niveauet 4,38% - 7,05%. Gennemsnitlig afkast 5,50%.

Boligejendomme Horsens området - Hedensted, Horsens, dagsværdi t.kr. 32.278:
Omfatter 9 ejendomme med 38 lejemål og med et normaliseret driftsresultat på t.kr. 1.847.
Afkast i niveauet 4,88% - 6,78%. Gennemsnitlig afkast 5,72%.

I beregningerne er tomgang fast til 0%, idet selskabets ejendomme er fuldt udlejet.

Årsregnskabs poster der måles til dagsværdi:

Investeringssejendomme ultimo t.kr. 86.857, årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse udgør t.kr. 440.
Finansielle instrumenter ultimo t.kr. -8, indregnet under "anden gæld", årets dagsværdiregulering udgør t.kr. -105 og er indregnet under egenkapitalen "Reserve for dagsværdi af sikring" t.kr. -8.