

# Spring Estate Amagerkild A/S

Toldbodgade 10, 4., 6000 Kolding  
CVR-nr. 32 89 16 75

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.02.23

Emil Gantzel Torbensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Spring Estate Amagerkild A/S  
Toldbodgade 10, 4.  
6000 Kolding

Hjemsted: Kolding  
CVR-nr.: 32 89 16 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Emil Gantzel Torbensen

---

**Bestyrelse**

---

Erik Metellus Christensen  
Søren Skovsted  
Keld Skjold Pedersen  
Ove Christian Alstrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Spring Estate Amagerkild A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 14. februar 2023

**Direktionen**

Emil Gantzel Torbensen

**Bestyrelsen**

Erik Metellus Christensen

Søren Skovsted

Keld Skjold Pedersen

Ove Christian Alstrup

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Spring Estate Amagerkild A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Amagerkild A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 14. februar 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.691.024</b>	<b>5.656.332</b>
2	Personaleomkostninger	-2.267.604	-1.217.240
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>3.423.420</b>	<b>4.439.092</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.529.426	-1.305.571
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.893.994</b>	<b>3.133.521</b>
3	Finansielle indtægter	1.500.557	1.293.943
4	Finansielle omkostninger	-640.336	-663.426
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.754.215</b>	<b>3.764.038</b>
	Skat af årets resultat	-606.038	-828.089
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.148.177</b>	<b>2.935.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	2.148.177	2.935.949
	<b>I alt</b>	<b>2.148.177</b>	<b>2.935.949</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	80.100.000	81.450.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>80.100.000</b>	<b>81.450.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.426.540</b>	<b>13.426.540</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>93.526.540</b>	<b>94.876.540</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	21.428	5.313
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.916.471	20.047.310
	Andre tilgodehavender	9.045	159.605
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>25.946.944</b>	<b>20.212.228</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.689.313</b>	<b>8.698.308</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>30.636.257</b>	<b>28.910.536</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>124.162.797</b>	<b>123.787.076</b>

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	625.000	625.000
Overført resultat	52.387.127	50.238.950
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.012.127</b>	<b>50.863.950</b>
Hensættelser til udskudt skat	6.835.870	7.104.468
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.835.870</b>	<b>7.104.468</b>
5 Gæld til realkreditinstitutter	60.742.483	62.113.579
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.742.483</b>	<b>62.113.579</b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.372.082	1.369.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.029	146.473
Deposita	1.817.349	1.741.979
Anden gæld	247.752	361.847
Periodeafgrænsningsposter	78.105	85.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.572.317</b>	<b>3.705.079</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>64.314.800</b>	<b>65.818.658</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>124.162.797</b>	<b>123.787.076</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	625.000	47.303.001	47.928.001
Forslag til resultatdisponering	0	2.935.949	2.935.949
Saldo pr. 31.12.21	625.000	50.238.950	50.863.950
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	625.000	50.238.950	50.863.950
Forslag til resultatdisponering	0	2.148.177	2.148.177
Saldo pr. 31.12.22	625.000	52.387.127	53.012.127

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse.

	2022	2021
	DKK	DKK

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	2.127.520	1.142.150
Pensioner	84.950	46.301
Andre omkostninger til social sikring	55.133	28.789
Andre personaleomkostninger	1	0
I alt	2.267.604	1.217.240
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	3

**3. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	1.500.557	1.293.943
I alt	1.500.557	1.293.943

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	609	156
Renteomkostninger i øvrigt	636.034	654.582
Øvrige finansielle omkostninger	3.693	8.688
Øvrige finansielle omkostninger i alt	639.727	663.270
I alt	640.336	663.426

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.372.082	55.789.886	62.114.565	63.483.212
I alt	1.372.082	55.789.886	62.114.565	63.483.212

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	80.100.000	80.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.529.426	-1.529.426

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.955 og et afkastkrav på mellem 6,77 og 9,32%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Spring Estate A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 62.648, er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 81.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.500.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev for t.DKK 48 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.500.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.