

Spring Estate Amagerkild A/S

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

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.24

Emil Gantzel Torbensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

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 01.01.23 - 31.12.23 for Spring Estate Amagerkild 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 11. marts 2024

Direktionen

Emil Gantzel Torbensen

Bestyrelsen

Erik Metellus Christensen

Søren Skovsted

Keld Skjold Pedersen

Ove Christian Alstrup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Spring Estate Amagerkild A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Spring Estate Amagerkild A/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 revisors 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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.

Holstebro, den 11. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	6.948.916	5.691.023
3	Personaleomkostninger	-2.574.974	-2.267.603
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.373.942	3.423.420
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.122.779	-1.529.426
	Resultat af primær drift	251.163	1.893.994
4	Finansielle indtægter	3.010.561	1.500.557
5	Finansielle omkostninger	-1.626.088	-640.336
	Resultat før skat	1.635.636	2.754.215
	Skat af årets resultat	-343.367	-606.038
	Årets resultat	1.292.269	2.148.177
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.292.269	2.148.177
	I alt	1.292.269	2.148.177

AKTIVER

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Investeringsejendomme	62.000.000	80.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	62.000.000	80.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540
Finansielle anlægsaktiver i alt	13.426.540	13.426.540
Anlægsaktiver i alt	75.426.540	93.526.540
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.488	21.428
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.646.612	25.916.471
Andre tilgodehavender	16.508.675	9.045
Tilgodehavender i alt	48.181.775	25.946.944
Likvide beholdninger	89.932	4.689.313
Omsætningsaktiver i alt	48.271.707	30.636.257
Aktiver i alt	123.698.247	124.162.797

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	625.000	625.000
	Overført resultat	53.679.396	52.387.127
	Egenkapital i alt	54.304.396	53.012.127
	Hensættelser til udskudt skat	5.937.495	6.835.870
	Hensatte forpligtelser i alt	5.937.495	6.835.870
6	Gæld til realkreditinstitutter	59.900.106	60.742.483
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.900.106	60.742.483
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.081.624	1.372.082
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	226.600	75.412
	Deposita	1.794.794	1.817.349
	Anden gæld	329.154	229.369
	Periodeafgrænsningsposter	124.078	78.105
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.556.250	3.572.317
	Gældsforpligtelser i alt	63.456.356	64.314.800
	Passiver i alt	123.698.247	124.162.797

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	625.000	52.387.127	53.012.127
Forslag til resultatdisponering	0	1.292.269	1.292.269
Saldo pr. 31.12.23	625.000	53.679.396	54.304.396

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, der udlejes til privat beboelse.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023 DKK	2022 DKK
Udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	Andre driftsindtægter	820.738	0

Udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond vedrører ophævelsen af en bindingskonto på ejendommen Aastrupvej 47A, som efter nærmere gennemgang ikke er vurderet omfattet af bindingspligten.

3. Personaleomkostninger

Lønninger	2.459.296	2.127.520
Pensioner	80.553	84.950
Andre omkostninger til social sikring	35.125	55.133
I alt	2.574.974	2.267.603
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

	2023	2022
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	3.010.531	1.500.557
Renteindtægter i øvrigt	30	0
I alt	3.010.561	1.500.557

5. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	17.890	609
Renteomkostninger i øvrigt	1.605.350	636.034
Øvrige finansielle omkostninger	2.848	3.693
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.608.198	639.727
I alt	1.626.088	640.336

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.081.624	55.341.226	60.981.730	62.114.565
I alt	1.081.624	55.341.226	60.981.730	62.114.565

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	62.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.122.779

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.760 og et afkastkrav på mellem 5,96 og 10,48%. 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.

8. 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.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 54.848 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 62.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 6.666 er der givet pant i afhændet investe-
ringsejendom indregnet under andre tilgodehavender til afståelsessummen på t.DKK 14.100.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejen-
dom, 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.

10. 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, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 salgsomkostninger 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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