

# Spring Estate Portkild ApS

Torvet 26, 1., 8700 Horsens  
CVR-nr. 36 44 20 18

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.03.22

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 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Spring Estate Portkild ApS  
Torvet 26, 1.  
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 36 44 20 18  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Emil Gantzel Torbensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Spring Estate Portkild ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. februar 2022

**Direktionen**

Emil Gantzel Torbensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Spring Estate Portkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Portkild ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 revisorers 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 10. februar 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>697.503</b>	<b>1.107.507</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	729.445	333
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.426.948</b>	<b>1.107.840</b>
2	Finansielle indtægter	46.640	32.198
3	Finansielle omkostninger	-127.688	-249.937
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.345.900</b>	<b>890.101</b>
	Skat af årets resultat	-296.098	-195.822
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.049.802</b>	<b>694.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.049.802	694.279
	<b>I alt</b>	<b>1.049.802</b>	<b>694.279</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	28.100.000	27.285.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.100.000</b>	<b>27.285.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.100.000</b>	<b>27.285.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	43.718	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.068.186	1.660.689
	Andre tilgodehavender	814	51.426
	Periodeafgrænsningsposter	11.108	9.027
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.123.826</b>	<b>1.721.142</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.778.302</b>	<b>2.435.659</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.902.128</b>	<b>4.156.801</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.002.128</b>	<b>31.441.801</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	9.373.174	8.323.372
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.423.174</b>	<b>8.373.372</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.474.757	3.307.230
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.474.757</b>	<b>3.307.230</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	18.588.505	18.755.281
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.588.505</b>	<b>18.755.281</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	169.570	170.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.911	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	494.687
	Deposita	272.893	270.097
	Anden gæld	33.560	54.026
	Periodeafgrænsningsposter	19.758	16.239
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>515.692</b>	<b>1.005.918</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.104.197</b>	<b>19.761.199</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.002.128</b>	<b>31.441.801</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	7.629.093	7.679.093
Forslag til resultatdisponering	0	694.279	694.279
Saldo pr. 31.12.20	50.000	8.323.372	8.373.372
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	50.000	8.323.372	8.373.372
Forslag til resultatdisponering	0	1.049.802	1.049.802
Saldo pr. 31.12.21	50.000	9.373.174	9.423.174

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

**2. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	46.640	32.196
Renteindtægter i øvrigt	0	2
I alt	46.640	32.198

**3. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	296	5.359
Renteomkostninger i øvrigt	124.597	215.134
Øvrige finansielle omkostninger	2.795	29.444
Øvrige finansielle omkostninger i alt	127.392	244.578
I alt	127.688	249.937

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	169.570	18.264.641	18.758.075	18.926.150
I alt	169.570	18.264.641	18.758.075	18.926.150

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	28.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	729.445

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.321 og et afkastkrav på 4,70%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. 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.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.758 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 28.100.

## 8. 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 renteomkostninger 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.

## 8. 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 8. 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 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.