

## **SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS**

**Toftegade 7  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer 37540218**

### **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS  
Toftegade 7  
4000 Roskilde

Telefon: 23 39 00 29  
E-mail: boergep@privat.dk  
Hjemstedskommune: Holbæk  
CVR-nummer: 37540218  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er ifølge vedtægterne at drive udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapirer.

### Direktion

Børge Pedersen

### Ejerforhold

Selskabet er 100% ejet af:  
Børge Pedersen Holding ApS, Toftegade 7, 4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Kalundborgvej 133  
4300 Holbæk

### Kontaktpersoner:

Lasse Larsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 21. marts 2024

**Direktionen:**

Børge Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SPRINGSTRUP EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 21. marts 2024

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

John Nielsen  
Partner, Statsautoriseret revisor  
mne35451

Lasse Larsen  
Registreret revisor  
mne15627

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt handel med værdipapirer.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2023	2022
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.438.991</b>	<b>1.957</b>
1	Personaleomkostninger	-480.000	-480
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.708.991</b>	<b>1.477</b>
2	Finansielle indtægter	74.255	90
	Finansielle omkostninger	-634.115	-391
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.149.131</b>	<b>1.176</b>
3	Skat af årets resultat	-306.906	-259
	<b>Årets resultat</b>	<b>842.225</b>	<b>917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	800.000	900
	Overført resultat	42.225	17
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>842.225</b>	<b>917</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	20.750.000	21.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.750.000</b>	<b>21.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.750.000</b>	<b>21.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.274.719	2.749
	Andre tilgodehavender	7.500	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.282.219</b>	<b>2.749</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.282.219</b>	<b>2.749</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.032.219</b>	<b>23.749</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	1.050.000	1.050
	Overført resultat	5.909.208	5.867
	Foreslået udbytte	800.000	900
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.759.208</b>	<b>7.817</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.443.000	3.361
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>3.443.000</b>	<b>3.361</b>
	Kreditinstitutter	8.895.939	9.549
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.895.939</b>	<b>9.549</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.240.467	1.457
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	43
5	Selskabsskat	224.906	176
	Anden gæld	1.447.852	1.345
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	846	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.934.071</b>	<b>3.022</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.830.011</b>	<b>12.571</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>23.032.219</b>	<b>23.749</b>
6	Usikkerhed ved indregning og måling		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	1.050	5.867	900	7.817
Udbetalt udbytte	0	0	-900	-900
Årets resultat	0	42	800	842
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.050</b>	<b>5.909</b>	<b>800</b>	<b>7.759</b>

Noter	2023	2022	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	480.000	480
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>480.000</b>	<b>480</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Mellemregning Børge Pedersen Holding ApS	74.255	90
	Andre finansielle indtægter	0	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>74.255</b>	<b>90</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	224.906	176
	Regulering af udskudt skat	82.000	83
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>306.906</b>	<b>259</b>
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	1.050.000	1.050
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>1.050.000</b>	<b>1.050</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5</b>	<b>Selskabsskat</b>		
	Selskabsskat, primo	175.714	190
	Skyldig skat tidligere år	175.714	190
	Skat af årets resultat	224.906	176
	Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-175.714	-190
	Skyldig skat indeværende år	49.192	-15
	<b>Selskabsskat i alt</b>	<b>224.906</b>	<b>176</b>

	2023	2022
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet ud fra et afkastkrav på 9,85%. Ændring af afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme. Ændring af afkastkrav med +/- 0,5% vil medføre en ændring af årets resultat før skat med ca. TDKK – 1.095 / 990.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Børge Pedersen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Samlet skyldig selskabsskat udgør pr. 31. december 2023 kr. 0.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. TDKK 9.515., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 21.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 21.000. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 8.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for søsterselskaberne Børge Pedersen Ejendomme ApS og Alpha Plast ApS samt moderselskabet Børge Pedersen Holding ApS mellemværende med kreditinstitut. Selskaberne har pr. 31. december 2023 ikke gæld til kreditinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommenes drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 9,85%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet osv.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.