

Spring Estate Horsens A/S

Toldbodgade 10 4, 6000 Kolding
CVR-nr. 37 23 00 65

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.03.26

Søren Skovsted
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

Selskabet

Spring Estate Horsens A/S
Toldbodgade 10 4
6000 Kolding
Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 37 23 00 65
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Emil Rask Gantzel Torbensen

Bestyrelse

Søren Skovsted
Ove Christian Alstrup
Keld Skjold Pedersen
Erik Metellus

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Spring Estate Horsens 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. marts 2026

Direktionen

Emil Rask Gantzel Torbensen

Bestyrelsen

Søren Skovsted
Formand

Ove Christian Alstrup

Keld Skjold Pedersen

Erik Metellus

Til kapitalejeren i Spring Estate Horsens A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Spring Estate Horsens A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 fejl-information, 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Holstebro, den 6. marts 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne31404

Note	2025 DKK	2024 DKK
Bruttotab	-104.619	-385.869
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.538.707	6.165.194
3 Andre finansielle indtægter	1.911.020	3.577.115
4 Andre finansielle omkostninger	-5.300.169	-9.255.465
Resultat før skat	-5.032.475	100.975
Skat af årets resultat	702.804	1.329.598
Årets resultat	-4.329.671	1.430.573
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-48.544.207	6.222.015
Overført resultat	44.214.536	-4.791.442
I alt	-4.329.671	1.430.573

AKTIVER

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	121.805.518	202.515.060
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.864.054	0
6 Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse	759.746	715.459
Finansielle anlægsaktiver i alt	206.429.318	203.230.519
Anlægsaktiver i alt	206.429.318	203.230.519
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.988.303	24.962.241
Udskudt skatteaktiv	0	180.128
Tilgodehavende selskabsskat	0	1.056.000
Andre tilgodehavender	607.124	10.530.960
7 Tilgodehavender i alt	27.595.427	36.729.329
Likvide beholdninger	38.415.683	17.167.557
Omsætningsaktiver i alt	66.011.110	53.896.886
Aktiver i alt	272.440.428	257.127.405

PASSIVER

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	69.467.344	118.011.551
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	759.746	715.459
Overført resultat	49.199.133	5.028.884
Egenkapital i alt	124.426.223	128.755.894
⁸ Ansvarlig lånekapital	30.000.000	30.000.000
⁸ Gæld til tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540
Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.426.540	43.426.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser	655.605	51.483
Gæld til tilknyttede virksomheder	103.932.060	84.893.488
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	104.587.665	84.944.971
Gældsforpligtelser i alt	148.014.205	128.371.511
Passiver i alt	272.440.428	257.127.405
⁹ Eventualforpligtelser		
¹⁰ Antal medarbejdere		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24					
Saldo pr. 01.01.24	5.000.000	111.789.536	664.925	9.870.860	127.325.321
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	50.534	-50.534	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.222.015	0	-4.791.442	1.430.573
Saldo pr. 31.12.24	5.000.000	118.011.551	715.459	5.028.884	128.755.894
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25					
Saldo pr. 01.01.25	5.000.000	118.011.551	715.459	5.028.884	128.755.894
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	44.287	-44.287	0
Forslag til resultatdisponering	0	-48.544.207	0	44.214.536	-4.329.671
Saldo pr. 31.12.25	5.000.000	69.467.344	759.746	49.199.133	124.426.223

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	2025	2024
	DKK	DKK

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	-1.538.707	6.165.194
I alt	-1.538.707	6.165.194

3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.365.213	2.303.394
Renteindtægter i øvrigt	545.807	1.273.721
I alt	1.911.020	3.577.115

4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.093.147	7.530.129
Renteomkostninger i øvrigt	1.207.022	1.725.336
I alt	5.300.169	9.255.465

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.25	84.553.549
Tilgang i året	4.700.000
Afgang i året	-36.915.375
Kostpris pr. 31.12.25	52.338.174
Opskrivninger pr. 01.01.25	118.011.511
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-47.005.460
Årets resultat fra kapitalandele	-1.538.707
Opskrivninger pr. 31.12.25	69.467.344
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.25	-50.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	50.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.25	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	121.805.518

6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder	Tilgodehaven- der hos virk- somhedsdelta- gere og ledelse
Kostpris pr. 01.01.25	0	715.459
Tilgang i året	83.864.054	44.287
Kostpris pr. 31.12.25	83.864.054	759.746
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	83.864.054	759.746

Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelse vedrører gældsbrevtilgodehavende opstået i forbindelse med selskabets salg af kapitalandel. Den afhændede kapitalandel er stillet som sikkerhed for gældsbrevtilgodehavendet ligesom der er afgivet selvskyldnerkaution. Afvikling sker i forbindelse med løbendeudbetaling af udbytte fra afhændede kapitalandel. Gældsbrevtilgodehavendet forrentes med en årlig rente svarende til CIBOR M3 med tillæg af en fast rentesats på 4%.

Det er på baggrund af ovenstående ledelsens opfattelse, at gældsbrevet med de omtalte betingelser er ingået på markedsvilkår.

31.12.25	31.12.24
DKK	DKK

7. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	83.864.054	0
--	------------	---

Ifølge gældsbreve forfalder tilgodehavendet til betaling senest 1. januar 2035. Gældsbrevene kan indtil da til enhver tid indfries helt eller delvist.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Ansvarlig lånekapital	30.000.000	30.000.000	30.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540	13.426.540
I alt	43.426.540	43.426.540	43.426.540

9. Eventualforpligtelser*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til realkreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede realkreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 183.279. Den bogførte værdi af ejendomme i de tilknyttede virksomheder udgør på balancedagen t.DKK 280.795.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Spring Estate ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

2025

2024

10. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

11. 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

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

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.

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Et beløb svarende til lån, sikkerhedsstillelse og anden økonomisk bistand omfattet af selskabslovens regler for lovlig selvfinansiering, som selskabet har ydet til kapitalejere og ledelse, indregnes under egenkapitalen i reserve for udlån og sikkerhedsstillelse. Reserven formindskes eller opløses, i det omfang lånet, sikkerhedsstillelsen eller anden økonomisk bistand nedbringes eller bringes til ophør.

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 selskabsskat under 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

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.