

# Spring Estate Amagerkild A/S

Tordenskjoldsgade 2, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 32 89 16 75

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.03.26

Søren Skovsted  
Dirigent

**GODKENDT**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af  
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

**Holstebro**  
Sletten 45  
7500 Holstebro

[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Spring Estate Amagerkild A/S  
c/o Administrationselskabet Aunbøl A/S  
Tordenskjoldsgade 2  
6700 Esbjerg  
Hjemsted: Esbjerg  
CVR-nr.: 32 89 16 75  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Emil Rask Gantzel Torbensen

---

**Bestyrelse**

---

Søren Skovsted  
Keld Skjold Pedersen  
Ove Christian Alstrup  
Erik Metellus

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. marts 2026

### **Direktionen**

Emil Rask Gantzel Torbensen

### **Bestyrelsen**

Søren Skovsted  
Formand

Keld Skjold Pedersen

Ove Christian Alstrup

Erik Metellus

## 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 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 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 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 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.

## 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 27. marts 2026

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne31404

Note	2025 DKK	2024 DKK
	<b>5.453.786</b>	<b>2.104.720</b>
2 Personaleomkostninger	-1.406.140	-2.293.709
	<b>4.047.646</b>	<b>-188.989</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-457.072	-1.122.115
	<b>3.590.574</b>	<b>-1.311.104</b>
3 Finansielle indtægter	1.583.796	3.862.819
4 Finansielle omkostninger	-3.652.935	-1.574.974
	<b>1.521.435</b>	<b>976.741</b>
Skat af årets resultat	-334.753	-214.883
	<b>1.186.682</b>	<b>761.858</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.186.682	761.858
<b>I alt</b>	<b>1.186.682</b>	<b>761.858</b>

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	84.730.000	85.030.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>84.730.000</b>	<b>85.030.000</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>98.156.540</b>	<b>98.456.540</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.734	224.376
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	32.069.061	15.418.941
Andre tilgodehavender	444.185	1.833.310
Periodeafgrænsningsposter	140.400	239.058
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>32.663.380</b>	<b>17.715.685</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>513.662</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.663.380</b>	<b>18.229.347</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>130.819.920</b>	<b>116.685.887</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
	DKK	DKK
Note		
Selskabskapital	625.000	625.000
Overført resultat	55.627.937	54.441.255
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.252.937</b>	<b>55.066.255</b>
Hensættelser til udskudt skat	5.941.722	5.971.380
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.941.722</b>	<b>5.971.380</b>
<sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter	65.618.027	53.023.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>65.618.027</b>	<b>53.023.835</b>
<sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	668.894	652.821
Gæld til øvrige kreditinstitutter	236.912	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	480.481	217.833
Deposita	1.532.768	1.541.186
Anden gæld	47.207	171.605
Periodeafgrænsningsposter	40.972	40.972
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.007.234</b>	<b>2.624.417</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>68.625.261</b>	<b>55.648.252</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>130.819.920</b>	<b>116.685.887</b>
<sup>6</sup> Oplysninger om dagsværdi		
<sup>7</sup> Eventualforpligtelser		
<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	625.000	53.679.397	54.304.397
Forslag til resultatdisponering	0	761.858	761.858
Saldo pr. 31.12.24	625.000	54.441.255	55.066.255
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	625.000	54.441.255	55.066.255
Forslag til resultatdisponering	0	1.186.682	1.186.682
Saldo pr. 31.12.25	625.000	55.627.937	56.252.937

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

2025	2024
DKK	DKK

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.351.292	2.198.570
Pensioner	20.055	60.328
Andre omkostninger til social sikring	34.793	34.811
I alt	1.406.140	2.293.709
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	4

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.571.077	2.728.307
Renteindtægter i øvrigt	12.719	1.134.512
I alt	1.583.796	3.862.819

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.750	537.022
Renteomkostninger i øvrigt	2.015.319	974.775
Øvrige finansielle omkostninger	1.630.866	63.177
Øvrige finansielle omkostninger	3.646.185	1.037.952
I alt	3.652.935	1.574.974

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	668.894	62.809.117	66.286.921	53.676.656
I alt	668.894	62.809.117	66.286.921	53.676.656

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	84.730.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-457.072

Selskabet ejendomme er beboelsesejendomme beliggende i København og Haderslev.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 6.097, en gennemsnitlig beboelsesleje på DKK 3.843 pr. m<sup>2</sup> for ejendommen i København, en gennemsnitlig beboelsesleje på DKK 1.004 pr. m<sup>2</sup> for ejendommen i Haderslev, et afkastkrav på mellem 7,07% og 7,72% samt en tomgang på 0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgeterede lejeindtægter på t.DKK 6.928. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventedes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

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

## 7. Eventualforpligtelser

### *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.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har efter fuldent reovering og indgåelse af ny uopsigelsesperiode på 10 år med lejer modtaget henvendelse fra Københavns Kommune omkring BBR-registreringen og anvendelsen af selskabets ejendom beliggende i København. Københavns Kommune har gjort gældende, at ejendommens nuværende anvendelse ikke er i overensstemmelse med den senest godkendte anvendelse. En bevarelse af nuværende anvendelse forudsætter ifølge kommunen, at ejendommen råder over det nødvendige friareal i henhold til den nugældende lokalplan, hvilket ikke er muligt at opfylde. Selskabets advokat og ledelse er i dialog med Københavns Kommune omkring ovennævnte af ejendommens nuværende anvendelse eller midlertidig dispensation idet ejendommens anvendelse efter fuldent reovering er uændret i forhold til hidtidig anvendelse. Baseret på en juridisk vurdering er det vurderingen, at selskabet i dialog med Københavns Kommune vil kunne finde en løsning, der vil bevare ejendommens nuværende anvendelse, eventuelt ved meddelelse af en midlertidig dispensation. Eftersom ovenstående baserer sig på en juridisk vurdering mener ledelsen, at det er for tidligt at udtale sig om henvendelsens endelige betydning for selskabet. Det er endvidere ledelsens vurdering, at ejendommen i yderste konsekvens vil kunne anvendes til et andet formål indenfor den registrerede godkendte anvendelse.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 66.565 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 84.730.

Til sikkerhed for eventuelt mellemværende med ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev for t.DKK 48 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 67.855

## 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.

## 9. 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 salgsmarkedsomkostninger og 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 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.

## 9. 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 salgskomkostninger 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

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.