

Spring Estate Amagerkild A/S

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

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.04.25

Søren Skovsted
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 Rask Gantzel Torbensen

Bestyrelse

Erik Metellus Christensen
Søren Skovsted
Keld Skjold Pedersen
Ove Christian Alstrup

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. februar 2025

Direktionen

Emil Rask 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 01.01.24 - 31.12.24, 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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 21. februar 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	2.104.720	6.951.712
3	Personaleomkostninger	-2.293.709	-2.577.770
	Resultat før dagsværdireguleringer	-188.989	4.373.942
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.122.115	-4.122.779
	Resultat af primær drift	-1.311.104	251.163
4	Finansielle indtægter	3.862.819	3.010.561
5	Finansielle omkostninger	-1.574.974	-1.626.088
	Resultat før skat	976.741	1.635.636
	Skat af årets resultat	-214.883	-343.367
	Årets resultat	761.858	1.292.269
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	761.858	1.292.269
	I alt	761.858	1.292.269

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	85.030.000	62.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	85.030.000	62.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.426.540	13.426.540
	Anlægsaktiver i alt	98.456.540	75.426.540
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	224.376	26.488
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.418.941	31.646.612
	Andre tilgodehavender	1.833.310	16.508.675
	Periodeafgrænsningsposter	239.058	0
	Tilgodehavender i alt	17.715.685	48.181.775
	Likvide beholdninger	513.662	89.932
	Omsætningsaktiver i alt	18.229.347	48.271.707
	Aktiver i alt	116.685.887	123.698.247

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	625.000	625.000
Overført resultat	54.441.254	53.679.396
Egenkapital i alt	55.066.254	54.304.396
Hensættelser til udskudt skat	5.971.380	5.937.495
Hensatte forpligtelser i alt	5.971.380	5.937.495
6 Gæld til realkreditinstitutter	53.023.835	59.900.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.023.835	59.900.106
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	652.821	1.081.624
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.333	226.600
Deposita	1.541.186	1.794.794
Anden gæld	311.106	329.154
Periodeafgrænsningsposter	40.972	124.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.624.418	3.556.250
Gældsforpligtelser i alt	55.648.253	63.456.356
Passiver i alt	116.685.887	123.698.247

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
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
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	625.000	53.679.396	54.304.396
Forslag til resultatdisponering	0	761.858	761.858
Saldo pr. 31.12.24	625.000	54.441.254	55.066.254

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:	2024 DKK	2023 DKK
Udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	Andre driftsindtægter	0	820.738
I alt		0	820.738

3. Personaleomkostninger

Lønninger	2.198.570	2.459.296
Pensioner	60.328	80.553
Andre omkostninger til social sikring	34.811	37.921
I alt	2.293.709	2.577.770
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	4	4

	2024	2023
	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.728.307	3.010.531
Renteindtægter i øvrigt	1.134.512	30
I alt	3.862.819	3.010.561

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	537.022	17.890
Renteomkostninger i øvrigt	974.775	1.605.350
Øvrige finansielle omkostninger	63.177	2.848
Øvrige finansielle omkostninger	1.037.952	1.608.198
I alt	1.574.974	1.626.088

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	652.821	49.333.031	53.676.656	60.981.730
I alt	652.821	49.333.031	53.676.656	60.981.730

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	85.030.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.122.115

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 5.903, en gennemsnitlig beboelsesleje på DKK 3.760 pr. m2 for ejendommen i København, en gennemsnitlig beboelsesleje på DKK 931 pr. m2 for ejendommen i Haderslev, et afkastkrav på mellem 6,89 og 7,16% samt en tomgang på 0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgeterede lejeindtægter på t.DKK 6.696. 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 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 investeringsejendom indregnet under andre tilgodehavender til afståelsessummen på t.DKK 14.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000, der giver pant i investeringsejendom, 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 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.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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.

10. 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.