BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Spring Estate Borgkild ApS

Toldbodgade 10 4, 6000 Kolding
CVR-nr. 34 89 12 65

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.04.25

Søren Skovsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Spring Estate Borgkild ApS
Toldbodgade 10 4
6000 Kolding

Hjemsted: Kolding
CVR-nr.: 34 89 12 65
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Emil Gantzel Torbensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Spring Estate Borgkild 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. 31.12.24 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 Gantzel Torbensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Borgkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Borgkild ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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 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	**298.010**	**388.975**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	530	-515.222
	Resultat af primær drift	**298.540**	**-126.247**
2	Finansielle indtægter	265.854	316.733
3	Finansielle omkostninger	-252.252	-114.013
	Resultat før skat	**312.142**	**76.473**
	Skat af årets resultat	-68.670	-16.825
	Årets resultat	**243.472**	**59.648**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	243.472	59.648
I alt	**243.472**	**59.648**

Balance

AKTIVER

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Investeringsejendomme	8.504.000	8.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**8.504.000**	**8.500.000**
Anlægsaktiver i alt	**8.504.000**	**8.500.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	328	94.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.856.574	3.124.125
Andre tilgodehavender	7.698	3.958
Tilgodehavender i alt	**3.864.600**	**3.223.013**
Likvide beholdninger	**41.578**	**509.822**
Omsætningsaktiver i alt	**3.906.178**	**3.732.835**
Aktiver i alt	**12.410.178**	**12.232.835**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	5.493.540	5.250.068
	Egenkapital i alt	**5.573.540**	**5.330.068**
	Hensættelser til udskudt skat	952.133	945.191
	Hensatte forpligtelser i alt	**952.133**	**945.191**
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.639.005	5.729.948
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5.639.005**	**5.729.948**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	89.507	73.245
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.713	21.427
	Deposita	101.551	81.795
	Anden gæld	0	51.161
	Periodeafgrænsningsposter	30.729	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**245.500**	**227.628**
	Gældsforpligtelser i alt	**5.884.505**	**5.957.576**
	Passiver i alt	**12.410.178**	**12.232.835**

5 Oplysninger om dagsværdi
6 Eventualforpligtelser
7 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	80.000	5.190.420	5.270.420
Forslag til resultatdisponering	0	59.648	59.648
Saldo pr. 31.12.23	80.000	5.250.068	5.330.068
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	80.000	5.250.068	5.330.068
Forslag til resultatdisponering	0	243.472	243.472
Saldo pr. 31.12.24	80.000	5.493.540	5.573.540

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	260.096	153.914
Renteindtægter i øvrigt	5.758	153
Øvrige finansielle indtægter	0	162.666
Øvrige finansielle indtægter	5.758	162.819
I alt	265.854	316.733

3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.106	0
Renteomkostninger i øvrigt	250.159	84.485
Øvrige finansielle omkostninger	987	29.528
Øvrige finansielle omkostninger	251.146	114.013
I alt	252.252	114.013

4. 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	89.507	5.278.644	5.728.512	5.803.193
I alt	89.507	5.278.644	5.728.512	5.803.193

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	8.504.000	8.504.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	530	530

Selskabets ejendom er blandet erhvervs- og beboelsesejendom beliggende i Horsens.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 477, en gennemsnitlig erhvervsleje på DKK 1.231 pr. m2, en gennemsnitlig beboelsesleje på DKK 790 pr. m2, et afkastkrav på 5,61% og en tomgang på 0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 569. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern 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 5.753 er givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.504.

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

Investeringsejendomme 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 finansiel 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 salgsomkostninger 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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.