

# **SPRING ESTATE BYGKILD ApS**

Borgergade 1, 2 th  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**10/04/2017**

**Morten Askær**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            SPRING ESTATE BYGKILD ApS  
Borgergade 1, 2 th  
8700 Horsens  
  
Telefonnummer: 44209889  
e-mailadresse:    ma@spring-estate.dk  
  
CVR-nr:                32355684  
Regnskabsår:        01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**                Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
Brotorvet 6  
7500 Holstebro  
DK Danmark  
CVR-nr:                36115432  
P-enhed:                1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Spring Estate Bygkild ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 06/02/2017

## Direktion

Morten Askær

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Spring Estate Bygkild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Bygkild ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 06/02/2017

Preben Hald  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift er stabil. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er tilvalgt af enkelte regler fra klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 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 for hver enkelt regnskabspost.

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 og 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabets ledelse har valgt at anvende bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32 om at sammen-  
drage posterne nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles ved første indregning til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §38. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme, baseret på ejendommens forventede afkast (den afkastbaserede metode). De anvendte afkastkrav afhænger af ejendommens beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed samt indretning og lejernes bonitet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuel niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.522.065</b>	<b>1.338.928</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.522.065</b>	<b>1.338.928</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	748.703	4.007.743
Andre finansielle indtægter .....	2	51.769	104.765
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-178.156	-205.246
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.144.381</b>	<b>5.246.190</b>
Skat af årets resultat .....		-471.764	-1.169.365
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.672.617</b>	<b>4.076.825</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.672.617	4.076.825
<b>I alt .....</b>		<b>1.672.617</b>	<b>4.076.825</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		30.200.000	29.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>30.200.000</b>	<b>29.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>30.200.000</b>	<b>29.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		24.297	4.952
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.894.517	2.587.874
Andre tilgodehavender .....		5.278	9.300
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.924.092</b>	<b>2.602.126</b>
Likvide beholdninger .....		1.583.474	788.989
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.507.566</b>	<b>3.391.115</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>34.707.566</b>	<b>32.891.115</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		12.489.700	10.817.083
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.569.700</b>	<b>10.897.083</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.697.224	4.502.697
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.697.224</b>	<b>4.502.697</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		16.287.595	16.600.158
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>16.287.595</b>	<b>16.600.158</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		205.880	210.793
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		238.144	0
Skyldig selskabsskat .....		277.237	238.144
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		431.786	442.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.153.047</b>	<b>891.177</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.440.642</b>	<b>17.491.335</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>34.707.566</b>	<b>32.891.115</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	10.817.083	10.897.083
Årets resultat .....		1.672.617	1.672.617
Egenkapital, ultimo .....	80.000	12.489.700	12.569.700

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	642.638	4.075.256
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	106.065	- 67.513
	<u>748.703</u>	<u>4.007.743</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	51.769	86.124
Andre finansielle indtægter	0	18.641
	<u>51.769</u>	<u>104.765</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle omkostninger	178.156	205.246
	<u>178.156</u>	<u>205.246</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Grunde og bygninger (investeringsejendom)</b>		
Samlet kostpris 1/1	10.875.651	10.750.907
Årets tilgang	57.362	124.744
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>10.933.013</b>	<b>10.875.651</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	18.624.349	14.549.093
Årets værdiregulering	642.638	4.075.256
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>19.266.987</b>	<b>18.624.349</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>30.200.000</b>	<b>29.500.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5 % pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 1.400 t.kr. mens et fald i afkastkravet med 0,25% forøger dagsværdien med 1.600 t.kr. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	15.099.641	15.742.156
	15.099.641	15.742.156

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Som sambeskattet selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Spring Estate A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 16.493, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 30.200.