

SPRING ESTATE BYGKILD ApS

Borgergade 1, 1 th
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

08/04/2019

Morten Askær
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SPRING ESTATE BYGKILD ApS

Borgergade 1, 1 th

8700 Horsens

Telefonnummer: 44209889

e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 32355684

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 07/02/2019

Direktion

Morten Askær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Bygkild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Bygkild ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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, 07/02/2019

Preben Hald , mne357
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 sammendrage 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

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

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Administrationsselskabet betaler koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende skat som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.590.297	1.589.488
Resultat af ordinær primær drift		1.590.297	1.589.488
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.736	824.354
Andre finansielle indtægter	1	135.984	112.695
Øvrige finansielle omkostninger	2	-249.505	-240.269
Ordinært resultat før skat		1.511.512	2.286.268
Skat af årets resultat		-332.535	-503.006
Årets resultat		1.178.977	1.783.262
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.178.977	1.783.262
I alt		1.178.977	1.783.262

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		31.500.000	31.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	31.500.000	31.200.000
Anlægsaktiver i alt		31.500.000	31.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.187	15.888
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.144.646	6.880.797
Andre tilgodehavender		3.706	28.217
Tilgodehavender i alt		6.151.539	6.924.902
Likvide beholdninger		1.946.437	119.094
Omsætningsaktiver i alt		8.097.976	7.043.996
Aktiver i alt		39.597.976	38.243.996

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		15.451.939	14.272.962
Egenkapital i alt		15.531.939	14.352.962
Hensættelse til udskudt skat		4.943.492	4.907.601
Hensatte forpligtelser i alt		4.943.492	4.907.601
Gæld til realkreditinstitutter		17.264.831	17.491.653
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	17.264.831	17.491.653
Gæld til realkreditinstitutter		229.857	228.118
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.184.640	818.318
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		443.217	445.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.857.714	1.491.780
Gældsforpligtelser i alt		19.122.545	18.983.433
Passiver i alt		39.597.976	38.243.996

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	14.272.962	14.352.962
Årets resultat		1.178.977	1.178.977
Egenkapital, ultimo	80.000	15.451.939	15.531.939

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	135.984	112.695
	<u>135.984</u>	<u>112.695</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	17.411	10.308
Andre finansielle omkostninger	232.094	229.961
	<u>249.505</u>	<u>240.269</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	kr.
Investeringsejendomme		
Samlet kostpris 1/1	11.108.659	10.933.013
Årets tilgang	265.264	175.646
Samlet kostpris 31/12	11.373.923	11.108.659
Samlede værdireguleringer 1/1	20.091.341	19.266.987
Årets værdiregulering	34.736	824.354
Samlede værdireguleringer 31/12	20.126.077	20.091.341
Samlet værdi 31/12	31.500.000	31.200.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 blandet bolig- og erhvervsejendom med 13 lejemål på i alt 1.264 m² beliggende i Horsens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Følgende forrentningskrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boliglejemålene i ejendommen 5,00% (31/12 2017: 5,0%)
- Butikslejemålene i ejendommen 5,25% (31/12 2017: 5,25%)

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,03% pr. 31/12 2018 (5,03% pr. 31/12 2017).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af forrentningskravet, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 1.500. Der er ikke indregnet løbende tomgang i værdiansættelsen.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Udvendig vedligeholdelse kr. 50 pr. kvm.
- Administration og vicevært kr. 5.000 pr. lejemål
- Forsikring kr. 9 pr. kvm.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på tkr. 31.500.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018	2017
	kr.	kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	15.611.804	16.312.644
	<u>15.611.804</u>	<u>16.312.644</u>

5. 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 17.495, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 31.500.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	0