

# **SPRING ESTATE KATTEKILD 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 KATTEKILD ApS

Borgergade 1, 1 th

8700 Horsens

Telefonnummer: 44209889

e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 32355757

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Revisionsfirmaet Iversen &amp; 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 Kattekild 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 Kattekild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Kattekild 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### 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 gælds metode 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.795.660</b>	<b>3.635.092</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-4.195	-10.069
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.791.465</b>	<b>3.625.023</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		452.288	2.010.361
Andre finansielle indtægter .....	1	255.417	201.538
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-1.033.918	-1.014.963
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.465.252</b>	<b>4.821.959</b>
Skat af årets resultat .....		-762.361	-1.061.357
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.702.891</b>	<b>3.760.602</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.702.891	3.760.602
<b>I alt .....</b>		<b>2.702.891</b>	<b>3.760.602</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		107.300.000	102.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	4.195
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>107.300.000</b>	<b>102.504.195</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>107.300.000</b>	<b>102.504.195</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		301.508	124.311
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		12.120.196	11.343.397
Andre tilgodehavender .....		48.231	56.776
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.469.935</b>	<b>11.524.484</b>
Likvide beholdninger .....		1.468.964	108.733
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.938.899</b>	<b>11.633.217</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>121.238.899</b>	<b>114.137.412</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		38.030.179	35.327.288
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>38.110.179</b>	<b>35.407.288</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		13.928.949	13.715.605
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>13.928.949</b>	<b>13.715.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		63.714.484	60.901.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>63.714.484</b>	<b>60.901.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		884.533	765.023
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.912.030	1.879.123
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.688.724	1.469.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.485.287</b>	<b>4.113.340</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>69.199.771</b>	<b>65.014.519</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>121.238.899</b>	<b>114.137.412</b>

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	35.327.288	35.407.288
Årets resultat .....		2.702.891	2.702.891
Egenkapital, ultimo .....	80.000	38.030.179	38.110.179

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	255.417	201.538
	<u>255.417</u>	<u>201.538</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	46.270	23.029
Andre finansielle omkostninger	987.648	991.934
	<u>1.033.918</u>	<u>1.014.963</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Investeringsejendomme</b>		
Samlet kostpris 1/1	50.586.752	44.897.113
Årets tilgang	4.347.712	5.689.639
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>54.934.464</b>	<b>50.586.752</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	51.913.248	49.902.887
Årets værdiregulering	452.288	2.010.361
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>52.365.536</b>	<b>51.913.248</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>107.300.000</b>	<b>102.500.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 9 blandede bolig- og erhvervsejendomme med 52 lejemål på i alt 6.303 m<sup>2</sup> 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 ejendommene 4,75% - 5,50% (31/12 2017: 5,00% - 5,50%)
- Butikslejemålene i ejendommene 5,25% - 6,75% (31/12 2017: 5,25% - 7,00%)

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,24% pr. 31/12 2018 (5,36% 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. 5.000. 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. 107.300.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	59.324.849	55.173.258
	<u>59.324.849</u>	<u>55.173.258</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. 64.599, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 107.300.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte .....	2018 0
------------------------------------	-----------