

SPRING ESTATE KATTEKILD ApS

Borgergade 1, 1 th
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

09/04/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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 08/02/2018

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 2017 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, 08/02/2018

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 sammenligne 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.

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 salgsomkostninger 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 amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.635.092	3.872.969
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.069	-12.988
Resultat af ordinær primær drift		3.625.023	3.859.981
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	2.010.361	3.100.727
Andre finansielle indtægter	2	201.538	114.835
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.014.963	-728.642
Ordinært resultat før skat		4.821.959	6.346.901
Skat af årets resultat		-1.061.357	-1.396.780
Årets resultat		3.760.602	4.950.121
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.760.602	4.950.121
I alt		3.760.602	4.950.121

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		102.500.000	94.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.195	14.264
Materielle anlægsaktiver i alt	4	102.504.195	94.814.264
Anlægsaktiver i alt		102.504.195	94.814.264
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		124.311	52.595
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.343.397	5.999.801
Andre tilgodehavender		56.776	10.196
Tilgodehavender i alt		11.524.484	6.062.592
Likvide beholdninger		108.733	1.065.189
Omsætningsaktiver i alt		11.633.217	7.127.781
Aktiver i alt		114.137.412	101.942.045

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		35.327.288	31.566.686
Egenkapital i alt		35.407.288	31.646.686
Hensættelse til udskudt skat		13.715.605	13.174.527
Hensatte forpligtelser i alt		13.715.605	13.174.527
Gæld til realkreditinstitutter		60.901.179	53.895.933
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	60.901.179	53.895.933
Gæld til realkreditinstitutter		765.023	817.017
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.879.123	977.746
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.469.194	1.430.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.113.340	3.224.899
Gældsforpligtelser i alt		65.014.519	57.120.832
Passiver i alt		114.137.412	101.942.045

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	31.566.686	31.646.686
Årets resultat		3.760.602	3.760.602
Egenkapital, ultimo	80.000	35.327.288	35.407.288

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017	2016
	kr.	kr.
Værdiregulering af investeringsejendom	2.010.361	2.596.383
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	0	504.344
	<u>2.010.361</u>	<u>3.100.727</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	201.538	114.835
	<u>201.538</u>	<u>114.835</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	23.029	362
Andre finansielle omkostninger	991.934	728.280
	<u>1.014.963</u>	<u>728.642</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Samlet kostpris 1/1	44.897.113	170.735
Årets tilgang	5.689.639	
Årets afgang		- 10.390
Samlet kostpris 31/12	50.586.752	160.345
Samlede værdireguleringer 1/1	49.902.887	
Årets værdiregulering	2.010.361	
Samlede værdireguleringer 31/12	51.913.248	
Samlede afskrivninger 1/1		156.471
Afskrivning på årets afgang		- 10.390
Årets afskrivning		10.069
Samlede afskrivninger 31/12		156.150
Samlet værdi 31/12	102.500.000	4.195

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,34 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med tkr. 4.800 mens et fald i afkastkravet med 0,25% forøger dagsværdien med tkr. 4.800. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	55.173.258	49.552.380
	55.173.258	49.552.380

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. 61.666, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 102.500.