

# **SPRING ESTATE KATTEKILD ApS**

Borgergade 1, 2 th  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**17/03/2016**

**Morten Askær**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

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

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

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SPRING ESTATE KATTEKILD ApS

Borgergade 1, 2 th

8700 Horsens

Telefonnummer: 44209889

e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 32355757

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

Revisionsfirmaet Iversen &amp; Hald

Brotorvet 6

Holstebro

DK Danmark

CVR-nr: 36115432

P-enhed: 1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spring Estate Kattekild ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 05/02/2016

## Direktion

Morten Askær

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Spring Estate Kattekild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Kattekild ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 05/02/2016

Preben Hald  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 efter første indregning til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommenes driftsmæssige afkast opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forrentningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringer af ejendommene indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

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 salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### 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.

### Egenkapital, udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

**Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.828.974</b>	<b>2.343.871</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-32.069	-22.004
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.796.905</b>	<b>2.321.867</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	2.824.466	4.318.434
Andre finansielle indtægter .....	2	305.505	672.948
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-779.044	-809.252
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>5.147.832</b>	<b>6.503.997</b>
Skat af årets resultat .....		-1.156.095	-1.455.811
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.991.737</b>	<b>5.048.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	12.130.000
Overført resultat .....		3.991.737	-7.081.814
<b>I alt .....</b>		<b>3.991.737</b>	<b>5.048.186</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		90.400.000	86.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		27.252	59.321
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>90.427.252</b>	<b>86.359.321</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	17.500.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>17.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>90.427.252</b>	<b>103.859.321</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		77.040	283.608
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		781.830	421.997
Andre tilgodehavender .....		105.278	4.356
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>964.148</b>	<b>709.961</b>
Likvide beholdninger .....		5.700.449	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.664.597</b>	<b>709.961</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>97.091.849</b>	<b>104.569.282</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		26.616.565	22.624.828
Forslag til udbytte .....		0	12.130.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>26.696.565</b>	<b>34.834.828</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		12.359.357	11.572.553
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>12.359.357</b>	<b>11.572.553</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		55.208.639	55.803.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>55.208.639</b>	<b>55.803.650</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		806.227	791.953
Gæld til banker .....		6.129	26.889
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		27.298	0
Skyldig selskabsskat .....		369.291	244.339
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.618.343	1.295.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.827.288</b>	<b>2.358.251</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>58.035.927</b>	<b>58.161.901</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>97.091.849</b>	<b>104.569.282</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	3.070.783	4.529.261
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	-246.317	-210.827
	<u>2.824.466</u>	<u>4.318.434</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	270.459	639.046
Andre finansielle indtægter	35.046	33.902
	<u>305.505</u>	<u>672.948</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	410	0
Andre finansielle omkostninger	778.634	809.252
	<u>779.044</u>	<u>809.252</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Samlet kostpris 1/1	42.064.279	170.735
Årets tilgang	1.029.217	
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>43.093.496</b>	<b>170.735</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	44.235.721	0
Årets værdiregulering	3.070.783	0
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>47.306.504</b>	<b>0</b>
Samlede afskrivninger 1/1	0	111.414
Årets afskrivning	0	32.069
<b>Samlede afskrivninger 31/12</b>	<b>0</b>	<b>143.483</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>90.400.000</b>	<b>27.252</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo 1/1	80.000	22.624.828	12.130.000	34.834.828
Årets resultat		3.991.737	0	3.991.737
Udbetalt udbytte			-12.130.000	-12.130.000
	<b>80.000</b>	<b>26.616.565</b>	<b>0</b>	<b>26.696.565</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2015 kr.	2014 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	51.988.263	52.699.579
	<b>51.988.263</b>	<b>52.699.579</b>

#### 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og handel med fast ejendom.

## **8. 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.

## **9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 56.015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 90.400.