

SPRING ESTATE KATTEKILD 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 KATTEKILD ApS
Borgergade 1, 2 th
8700 Horsens

Telefonnummer: 44209889
e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 32355757
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 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 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 Kattekild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Kattekild 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 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

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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.872.969	2.828.974
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-12.988	-32.069
Resultat af ordinær primær drift		3.859.981	2.796.905
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	3.100.727	2.824.466
Andre finansielle indtægter	2	114.835	305.505
Øvrige finansielle omkostninger	3	-728.642	-779.044
Ordinært resultat før skat		6.346.901	5.147.832
Skat af årets resultat		-1.396.780	-1.156.095
Årets resultat		4.950.121	3.991.737
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.950.121	3.991.737
I alt		4.950.121	3.991.737

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		94.800.000	90.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.264	27.252
Materielle anlægsaktiver i alt	4	94.814.264	90.427.252
Anlægsaktiver i alt		94.814.264	90.427.252
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.595	77.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.999.801	781.830
Andre tilgodehavender		10.196	105.278
Tilgodehavender i alt		6.062.592	964.148
Likvide beholdninger		1.065.189	5.700.449
Omsætningsaktiver i alt		7.127.781	6.664.597
Aktiver i alt		101.942.045	97.091.849

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		31.566.686	26.616.565
Egenkapital i alt		31.646.686	26.696.565
Hensættelse til udskudt skat		13.174.527	12.359.357
Hensatte forpligtelser i alt		13.174.527	12.359.357
Gæld til realkreditinstitutter		53.895.933	55.208.639
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	53.895.933	55.208.639
Gæld til realkreditinstitutter		817.017	806.227
Gæld til banker		0	6.129
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		396.136	27.298
Skyldig selskabsskat		581.610	369.291
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.430.136	1.618.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.224.899	2.827.288
Gældsforpligtelser i alt		57.120.832	58.035.927
Passiver i alt		101.942.045	97.091.849

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	26.616.565	26.696.565
Årets resultat		4.950.121	4.950.121
Egenkapital, ultimo	80.000	31.566.686	31.646.686

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2016	2015
	kr.	kr.
Værdiregulering af investeringsejendom	2.596.383	3.070.783
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	504.344	- 246.317
	<u>3.100.727</u>	<u>2.824.466</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	114.835	270.459
Andre finansielle indtægter	0	35.046
	<u>114.835</u>	<u>305.505</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	362	410
Andre finansielle omkostninger	728.280	778.634
	<u>728.642</u>	<u>779.044</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Samlet kostpris 1/1	43.093.496	170.735
Årets tilgang	1.803.617	
Samlet kostpris 31/12	44.897.113	170.735
Samlede værdireguleringer 1/1	47.306.504	
Årets værdiregulering	2.596.383	
Samlede værdireguleringer 31/12	49.902.887	
Samlede afskrivninger 1/1		143.483
Årets afskrivning		12.988
Samlede afskrivninger 31/12		156.471
Samlet værdi 31/12	94.800.000	14.264

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,3 % pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 3.900 t.kr. mens et fald i afkastkravet med 0,25% forøger dagsværdien med 4.800 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	49.552.380	51.988.263
	49.552.380	51.988.263

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 54.713, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 94.800.