

Spring Estate Kattekild ApS

Torvet 26, 1., 8700 Horsens
CVR-nr. 32 35 57 57

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.03.22

Emil Gantzel Torbensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

Selskabet

Spring Estate Kattekild ApS
Torvet 26, 1.
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 32 35 57 57
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Emil Gantzel Torbensen
Erik Metellus Christensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Spring Estate Kattekild ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. februar 2022

Direktionen

Emil Gantzel Torbensen

Erik Metellus Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Kattekild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Kattekild ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 10. februar 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	2.264.036	2.860.890
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.969.780	57.400
	Resultat af primær drift	5.233.816	2.918.290
2	Finansielle indtægter	471.596	286.047
3	Finansielle omkostninger	-824.459	-1.041.300
	Resultat før skat	4.880.953	2.163.037
	Skat af årets resultat	-1.074.274	-476.130
	Årets resultat	3.806.679	1.686.907
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	3.806.679	1.686.907
	I alt	3.806.679	1.686.907

	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	114.000.000	109.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	114.000.000	109.500.000
Anlægsaktiver i alt	114.000.000	109.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	89.364	130.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.411.339	14.318.062
Andre tilgodehavender	163.466	74.098
Periodeafgrænsningsposter	38.474	16.385
Tilgodehavender i alt	14.702.643	14.538.627
Likvide beholdninger	2.341.903	792.150
Omsætningsaktiver i alt	17.044.546	15.330.777
Aktiver i alt	131.044.546	124.830.777

	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	46.534.193	42.727.514
Egenkapital i alt	46.614.193	42.807.514
Hensættelser til udskudt skat	14.980.312	14.250.512
Hensatte forpligtelser i alt	14.980.312	14.250.512
4 Gæld til realkreditinstitutter	65.709.223	60.657.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.709.223	60.657.004
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.814.405	2.193.272
Leverandører af varer og tjenesteydelser	395.478	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.926.473
Deposita	1.126.083	1.448.520
Anden gæld	381.627	524.257
Periodeafgrænsningsposter	23.225	23.225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.740.818	7.115.747
Gældsforpligtelser i alt	69.450.041	67.772.751
Passiver i alt	131.044.546	124.830.777

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	80.000	41.040.607	41.120.607
Forslag til resultatdisponering	0	1.686.907	1.686.907
Saldo pr. 31.12.20	80.000	42.727.514	42.807.514
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	80.000	42.727.514	42.807.514
Forslag til resultatdisponering	0	3.806.679	3.806.679
Saldo pr. 31.12.21	80.000	46.534.193	46.614.193

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og til erhvervsmæssig benyttelse.

	2021 DKK	2020 DKK
--	-------------	-------------

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	471.596	286.047
I alt	471.596	286.047

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	2.897	57.627
Renteomkostninger i øvrigt	799.495	969.926
Øvrige finansielle omkostninger	22.067	13.747
Øvrige finansielle omkostninger i alt	821.562	983.673
I alt	824.459	1.041.300

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	1.814.405	58.079.950	67.523.628	62.850.276
I alt	1.814.405	58.079.950	67.523.628	62.850.276

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	114.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.969.780

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et samlet normaliseret driftsresultat for ejendommene på t.DKK 6.130 og et gennemsnitligt afkastkrav på 5,38%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Spring Estate A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 68.524 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 114.000.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.