

SPRING ESTATE KATTEKILD ApS

Borgergade 1 1 th
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

07/04/2020

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

e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 32355757

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 06/02/2020

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 2019 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, 06/02/2020

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 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.

Resultatopgørelsen

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.

Balancen

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 salgpris 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.855.133	3.795.660
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-4.195
Resultat af ordinær primær drift		3.855.133	3.791.465
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		745.794	452.288
Andre finansielle indtægter	1	311.450	255.417
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.052.853	-1.033.918
Ordinært resultat før skat		3.859.524	3.465.252
Skat af årets resultat		-849.096	-762.361
Årets resultat		3.010.428	2.702.891
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.010.428	2.702.891
I alt		3.010.428	2.702.891

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		108.650.000	107.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	108.650.000	107.300.000
Anlægsaktiver i alt		108.650.000	107.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.310	301.508
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.453.876	12.120.196
Andre tilgodehavender		48.964	48.231
Tilgodehavender i alt		13.651.150	12.469.935
Likvide beholdninger		1.309.879	1.468.964
Omsætningsaktiver i alt		14.961.029	13.938.899
Aktiver i alt		123.611.029	121.238.899

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		41.040.607	38.030.179
Egenkapital i alt		41.120.607	38.110.179
Hensættelse til udskudt skat		14.168.711	13.928.949
Hensatte forpligtelser i alt		14.168.711	13.928.949
Gæld til realkreditinstitutter		62.836.529	63.714.484
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	62.836.529	63.714.484
Gæld til realkreditinstitutter		891.595	884.533
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.883.313	2.912.030
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.710.274	1.688.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.485.182	5.485.287
Gældsforpligtelser i alt		68.321.711	69.199.771
Passiver i alt		123.611.029	121.238.899

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	38.030.179	38.110.179
Årets resultat		3.010.428	3.010.428
Egenkapital, ultimo	80.000	41.040.607	41.120.607

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	309.215	255.417
Andre finansielle indtægter	2.235	0
	<u>311.450</u>	<u>255.417</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	57.107	46.270
Andre finansielle omkostninger	995.746	987.648
	<u>1.052.853</u>	<u>1.033.918</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Investeringsjendomme		
Samlet kostpris 1/1	54.934.464	50.586.752
Årets tilgang	604.206	4.347.712
Samlet kostpris 31/12	55.538.670	54.934.464
Samlede værdireguleringer 1/1	52.365.536	51.913.248
Årets værdiregulering	745.794	452.288
Samlede værdireguleringer 31/12	53.111.330	52.365.536
Samlet værdi 31/12	108.650.000	107.300.000

Selskabets investeringsejendomme består af 9 blandede bolig- og erhvervsjendomme med 52 lejemål på i alt 6.303 m² beliggende i Horsens.

Investeringsjendommene 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% - 5,5% (4,75% - 5,5% pr. 31/12 2018)
- Butiklejemålene i ejendommene 5,25% - 6,75% (5,25% - 6,75% pr. 31/12 2018).

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,17% pr. 31/12 2019 (5,24% pr. 31/12 2018).

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. 108.650.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	52.810.566	59.324.849
	52.810.566	59.324.849

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. 63.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 108.650.

Ejerpantebrev nom. tkr. 696 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 108.650, er i behold.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0