

# **SPRING ESTATE AMAGERKILD A/S**

Borgergade 1, 2  
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 AMAGERKILD A/S  
Borgergade 1, 2  
8700 Horsens

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

CVR-nr:                32891675  
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 Amagerkild A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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

## Bestyrelse

Erik Metellus Christensen

Søren Skovsted

Keld Skjold Pedersen

Ove Christian Alstrup

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Spring Estate Amagerkild A/S

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Amagerkild A/S 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 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.

## 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.

### 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.738.745</b>	<b>2.899.108</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.755.329	-1.422.150
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.983.416</b>	<b>1.476.958</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	1.890.272	6.044.437
Andre finansielle indtægter .....	3	564.624	1.288.259
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-729.592	-2.247.886
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.708.720</b>	<b>6.561.768</b>
Skat af årets resultat .....		-814.611	-1.455.285
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.894.109</b>	<b>5.106.483</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	3.200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	-12.876.139
Overført resultat .....		2.894.109	14.782.622
<b>I alt .....</b>		<b>2.894.109</b>	<b>5.106.483</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		75.000.000	73.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>75.000.000</b>	<b>73.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		13.426.540	13.426.540
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.426.540</b>	<b>13.426.540</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>88.426.540</b>	<b>86.826.540</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		4.125	8.515
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		10.034.029	6.469.088
Andre tilgodehavender .....		146.264	441.540
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>10.184.418</b>	<b>6.919.143</b>
Likvide beholdninger .....		4.454	2.193
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>10.188.872</b>	<b>6.921.336</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>98.615.412</b>	<b>93.747.876</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		625.000	625.000
Overført resultat .....		34.398.259	31.504.150
Forslag til udbytte .....		0	3.200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>35.023.259</b>	<b>35.329.150</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.787.945	4.973.334
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.787.945</b>	<b>4.973.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		41.491.941	43.004.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>41.491.941</b>	<b>43.004.993</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.077.672	531.085
Gæld til banker .....		467.942	1.816.429
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.588.113	4.261.694
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		3.313.610	1.713.024
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.864.930	2.118.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.312.267</b>	<b>10.440.399</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>57.804.208</b>	<b>53.445.392</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>98.615.412</b>	<b>93.747.876</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	625.000	31.504.150	3.200.000	35.329.150
Betalt udbytte .....			-3.200.000	-3.200.000
Årets resultat .....		2.894.109	0	2.894.109
Egenkapital, ultimo .....	625.000	34.398.259	0	35.023.259

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.684.044	1.326.403
Pensionsbidrag	57.180	85.937
Andre omkostninger til social sikring	14.105	9.810
	<b>1.755.329</b>	<b>1.422.150</b>

Gennemsnitligt antal medarbejdere i 2016: 4

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	1.486.377	6.333.558
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	403.895	- 289.121
	<b>1.890.272</b>	<b>6.044.437</b>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	544.800	1.288.259
Andre finansielle indtægter	19.824	0
	<b>564.624</b>	<b>1.288.259</b>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	182.105	391.466
Andre finansielle omkostninger	547.487	1.856.420
	<b>729.592</b>	<b>2.247.886</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Grunde og bygninger (investeringsejendom)</b>		
Samlet kostpris 1/1	51.423.512	51.057.070
Årets tilgang	113.623	366.442
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>51.537.135</b>	<b>51.423.512</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	21.976.488	15.642.930
Årets værdiregulering	1.486.377	6.333.558
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>23.462.865</b>	<b>21.976.488</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>75.000.000</b>	<b>73.400.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,5 - 8,5 % pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,25% vil reducere dagsværdien med 3.100 t.kr. mens et fald i afkastkravet med 0,25% forøger dagsværdien med 3.500 t.kr. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	37.389.135	38.753.098
	37.389.135	38.753.098

## 7. 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.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 42.570, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 75.000.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på tkr. 2.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 75.000.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er tinglyst sikkerhed med tkr. 48 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 75.000.