

SPRING ESTATE AMAGERKILD A/S

Borgergade 1, 1 th
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

08/04/2019

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 AMAGERKILD A/S
Borgergade 1, 1 th
8700 Horsens

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

CVR-nr: 32891675
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 07/02/2019

Direktion

Morten Askær

Bestyrelse

Erik Metellus Christensen

Søren Skovsted

Keld Skjold Pedersen

Ove Christian Alstrup

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

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 2018 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, 07/02/2019

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.

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

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 4.077.392 | 3.737.069 |
| Personaleomkostninger | 1 | -1.394.574 | -1.708.002 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.682.818 | 2.029.067 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 6.851.831 | 763.060 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 722.244 | 625.588 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -1.071.491 | -709.739 |
| Ordinært resultat før skat | | 9.185.402 | 2.707.976 |
| Skat af årets resultat | | -2.028.823 | -596.684 |
| Årets resultat | | 7.156.579 | 2.111.292 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 7.156.579 | 2.111.292 |
| I alt | | 7.156.579 | 2.111.292 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme | | 83.300.000 | 75.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 83.300.000 | 75.900.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 13.426.540 | 13.426.540 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 13.426.540 | 13.426.540 |
| Anlægsaktiver i alt | | 96.726.540 | 89.326.540 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.848 | 335 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 25.388.127 | 13.437.045 |
| Andre tilgodehavender | | 216.016 | 133.298 |
| Tilgodehavender i alt | | 25.612.991 | 13.570.678 |
| Likvide beholdninger | | 8.356.335 | 3.766 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 33.969.326 | 13.574.444 |
| Aktiver i alt | | 130.695.866 | 102.900.984 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. | | 625.000 | 625.000 |
| Overført resultat | | 43.666.130 | 36.509.551 |
| Egenkapital i alt | | 44.291.130 | 37.134.551 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 7.671.890 | 6.086.158 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 7.671.890 | 6.086.158 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 65.227.997 | 40.386.459 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 65.227.997 | 40.386.459 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.559.509 | 1.104.145 |
| Gæld til banker | | 0 | 717.699 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 10.265.572 | 12.304.821 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 0 | 3.314.423 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 1.679.768 | 1.852.728 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 13.504.849 | 19.293.816 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 78.732.846 | 59.680.275 |
| Passiver i alt | | 130.695.866 | 102.900.984 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 625.000 | 36.509.551 | 37.134.551 |
| Årets resultat | | 7.156.579 | 7.156.579 |
| Egenkapital, ultimo | 625.000 | 43.666.130 | 44.291.130 |

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Løn og gager | 1.383.003 | 1.613.262 |
| Pensionsbidrag | 57.163 | 81.960 |
| Andre omkostninger til social sikring | 13.348 | 12.780 |
| | <u>1.453.514</u> | <u>1.708.002</u> |

2. Andre finansielle indtægter

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 722.244 | 625.588 |
| | <u>722.244</u> | <u>625.588</u> |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 240.643 | 212.752 |
| Andre finansielle omkostninger | 830.848 | 496.987 |
| | <u>1.071.491</u> | <u>709.739</u> |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| Investeringsjendomme | | |
| Samlet kostpris 1/1 | 51.674.075 | 51.537.135 |
| Årets tilgang | 548.169 | 136.940 |
| Samlet kostpris 31/12 | 52.222.244 | 51.674.075 |
| Samlede værdireguleringer 1/1 | 24.225.925 | 23.462.865 |
| Årets værdiregulering | 6.851.831 | 763.060 |
| Samlede værdireguleringer 31/12 | 31.077.756 | 24.225.925 |
| Samlet værdi 31/12 | 83.300.000 | 75.900.000 |

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme med 76 lejemål på i alt 4.149 m² beliggende i henholdsvis Haderslev, Aabenraa og København.

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 Haderslev 5,55% (31/12 2017: 5,75%)
- Boliglejemålene i Aabenraa 8,50% (31/12 2017: 8,5%)
- Boliglejemålene i København 5,00% (31/12 2017: 6,5%)

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,50% pr. 31/12 2018 (5,93% pr. 31/12 2017).

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af forrentningskravet, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 3.600. 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. 83.300.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb | 63.103.088 | 36.453.716 |
| | <u>63.103.088</u> | <u>36.453.716</u> |

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 66.788, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 83.300.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på tkr. 2.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 55.700.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er tinglyst sikkerhed med tkr. 48 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 55.700.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2018 |
| | 4 |