

Spring Estate Amagerkild A/S

Borgergade 1, 1. th., 8700 Horsens
CVR-nr. 32 89 16 75

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.04.21

Erik Metellus Christensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

Selskabet

Spring Estate Amagerkild A/S
Borgergade 1, 1. th.
8700 Horsens

Hjemsted: Horsens
CVR-nr.: 32 89 16 75
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Askær

Bestyrelse

Erik Metellus Christensen
Søren Skovsted
Keld Skjold Pedersen
Ove Christian Alstrup

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Spring Estate Amagerkild A/S.

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. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. april 2021

Direktionen

Morten Askær

Bestyrelsen

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 årsregnskabet for Spring Estate Amagerkild A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 26. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Note		2020 DKK	2019 DKK
	Bruttofortjeneste	5.623.331	4.096.023
2	Personaleomkostninger	-1.198.375	-1.400.873
	Resultat før dagsværdireguleringer	4.424.956	2.695.150
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.251.144	71.201
	Resultat før finansielle poster	2.173.812	2.766.351
3	Finansielle indtægter	1.010.431	950.973
4	Finansielle omkostninger	-1.272.908	-965.109
	Resultat før skat	1.911.335	2.752.215
	Skat af årets resultat	-420.858	-605.820
	Årets resultat	1.490.477	2.146.395
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.490.477	2.146.395
	I alt	1.490.477	2.146.395

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	81.930.000	84.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	81.930.000	84.100.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.426.540	13.426.540
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.426.540	13.426.540
	Anlægsaktiver i alt	95.356.540	97.526.540
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.141.736	31.945.794
	Andre tilgodehavender	0	62.884
	Tilgodehavender i alt	33.141.736	32.008.678
	Likvide beholdninger	8.548.125	1.991.676
	Omsætningsaktiver i alt	41.689.861	34.000.354
	Aktiver i alt	137.046.401	131.526.894

	31.12.20	31.12.19
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	625.000	625.000
Overført resultat	47.303.002	45.812.525
Egenkapital i alt	47.928.002	46.437.525
Hensættelser til udskudt skat	7.324.377	7.753.282
Hensatte forpligtelser i alt	7.324.377	7.753.282
5 Gæld til realkreditinstitutter	63.483.308	63.663.281
5 Anden gæld	107.100	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.590.408	63.663.281
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.422.985	1.568.527
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.696.262	10.470.884
Deposita	1.735.017	1.191.083
Anden gæld	349.350	442.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.203.614	13.672.806
Gældsforpligtelser i alt	81.794.022	77.336.087
Passiver i alt	137.046.401	131.526.894

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 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	625.000	45.812.525	46.437.525
Forslag til resultatdisponering	0	1.490.477	1.490.477
Saldo pr. 31.12.20	625.000	47.303.002	47.928.002

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2020 DKK	2019 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.061.818	1.238.865
Pensioner	62.254	48.393
Andre omkostninger til social sikring	23.202	24.589
Andre personaleomkostninger	51.101	89.026
I alt	1.198.375	1.400.873
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	4

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	1.010.431	948.738
Renteindtægter i øvrigt	0	2.235
I alt	1.010.431	950.973

	2020 DKK	2019 DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	285.844	205.312
Renteomkostninger i øvrigt	720.220	755.984
Øvrige finansielle omkostninger	266.844	3.813
Øvrige finansielle omkostninger i alt	987.064	759.797
I alt	1.272.908	965.109

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	1.422.985	58.204.267	64.906.293	65.231.808
Anden gæld	0	0	107.100	0
I alt	1.422.985	58.204.267	65.013.393	65.231.808

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	81.930.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.251.144

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.855 og et afkastkrav på mellem 5,5 og 8,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige 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 moder-virksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balance-dagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Spring Estate A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 64.906 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 81.930.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev på t.DKK 2.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 54.000.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er der tinglyst sikkerhed med t.DKK 48 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 54.000.

9. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme 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 rentekomkostninger 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.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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.

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.