

# **SPRING ESTATE AMAGERKILD A/S**

Borgergade 1 1 th  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

**29/04/2020**

**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 AMAGERKILD A/S  
Borgergade 1 1 th  
8700 Horsens

e-mailadresse:        ma@spring-estate.dk

CVR-nr:                32891675

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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

## Bestyrelse

Keld Skjold Pedersen

Erik Metellus Christensen

Søren Skovsted

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 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.

### 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.994.903</b>	<b>4.077.392</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.299.754	-1.394.574
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.695.149</b>	<b>2.682.818</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		71.201	6.851.831
Andre finansielle indtægter .....	2	950.973	722.244
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-965.108	-1.071.491
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.752.215</b>	<b>9.185.402</b>
Skat af årets resultat .....		-605.820	-2.028.823
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.146.395</b>	<b>7.156.579</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.146.395	7.156.579
<b>I alt .....</b>		<b>2.146.395</b>	<b>7.156.579</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		84.100.000	83.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>84.100.000</b>	<b>83.300.000</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>97.526.540</b>	<b>96.726.540</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	8.848
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		31.945.794	25.388.127
Andre tilgodehavender .....		62.884	216.016
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>32.008.678</b>	<b>25.612.991</b>
Likvide beholdninger .....		1.991.676	8.356.335
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>34.000.354</b>	<b>33.969.326</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>131.526.894</b>	<b>130.695.866</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		625.000	625.000
Overført resultat .....		45.812.525	43.666.130
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>46.437.525</b>	<b>44.291.130</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.753.282	7.671.890
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.753.282</b>	<b>7.671.890</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		63.663.282	65.227.997
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>63.663.282</b>	<b>65.227.997</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.568.527	1.559.509
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		10.470.884	10.265.572
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.633.394	1.679.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.672.805</b>	<b>13.504.849</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>77.336.087</b>	<b>78.732.846</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>131.526.894</b>	<b>130.695.866</b>

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

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	625.000	43.666.130	44.291.130
Årets resultat .....		2.146.395	2.146.395
Egenkapital, ultimo .....	625.000	45.812.525	46.437.525

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.238.865	1.383.003
Pensionsbidrag	48.393	57.163
Andre omkostninger til social sikring	12.496	13.348
	<b>1.299.754</b>	<b>1.453.514</b>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	948.738	722.244
Andre finansielle indtægter	2.235	0
	<b>950.973</b>	<b>722.244</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	205.312	240.643
Andre finansielle omkostninger	759.796	830.848
	<b>965.108</b>	<b>1.071.491</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>Investeringsjendomme</b>		
Samlet kostpris 1/1	52.222.244	51.674.075
Årets tilgang	728.799	548.169
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>52.951.043</b>	<b>52.222.244</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	31.077.756	24.225.925
Årets værdiregulering	71.201	6.851.831
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>31.148.957</b>	<b>31.077.756</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>84.100.000</b>	<b>83.300.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme med 76 lejemål på i alt 4.149 m<sup>2</sup> 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 5,5% (5,55% pr. 31/12 2018)
- Boliglejemålene i Aabenraa 8,5% (8,5% pr. 31/12 2018)
- Boliglejemålene i København 5,5% (5,0% pr. 31/12 2018)

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,83% pr. 31/12 2019 (5,5% pr. 31/12 2018).

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 3.500. 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. 84.100.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	58.577.913	63.103.088
	<b>58.577.913</b>	<b>63.103.088</b>

## 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. 65.232, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 84.100.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på tkr. 2.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 56.400.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforeningen er tinglyst sikkerhed med tkr. 48 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 56.400.

## 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	4