

# **SPRING ESTATE GRØNNEKILD ApS**

Borgergade 1, 2 th  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**17/03/2016**

**Morten Askær**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            SPRING ESTATE GRØNNEKILD ApS  
Borgergade 1, 2 th  
8700 Horsens

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

CVR-nr:                34071837  
Regnskabsår:        01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**                Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
Brotorvet 6  
Holstebro  
DK Danmark

CVR-nr:                36115432  
P-enhed:                1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spring Estate Grønnekild ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 05/02/2016

**Direktion**

Morten Askær

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Spring Estate Grønnekild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Grønnekild ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne årsregnskab, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 05/02/2016

Preben Hald  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 sammen-  
drage 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 efter første indregning til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommenes driftsmæssige afkast opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forrentningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringer af ejendommene indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

### 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.

### Egenkapital, udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom".

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>666.697</b>	<b>539.433</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>666.697</b>	<b>539.433</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	669.269	1.181.135
Andre finansielle indtægter .....	2	12.754	50.102
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-104.674	-143.096
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.244.046</b>	<b>1.627.574</b>
Skat af årets resultat .....		-278.593	-378.315
<b>Årets resultat .....</b>		<b>965.453</b>	<b>1.249.259</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	1.315.000
Overført resultat .....		965.453	-65.741
<b>I alt .....</b>		<b>965.453</b>	<b>1.249.259</b>



# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		14.300.000	13.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>14.300.000</b>	<b>13.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.300.000</b>	<b>13.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		9.830	2.458
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	652.325
Andre tilgodehavender .....		8.740	54.759
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.570</b>	<b>709.542</b>
Likvide beholdninger .....		595.056	229.897
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>613.626</b>	<b>939.439</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.913.626</b>	<b>14.439.439</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		4.042.679	3.077.226
Forslag til udbytte .....		0	1.315.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.122.679</b>	<b>4.472.226</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.427.607	1.225.822
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.427.607</b>	<b>1.225.822</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.151.655	8.260.530
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>8.151.655</b>	<b>8.260.530</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		208.584	205.116
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		687.141	0
Skyldig selskabsskat .....		76.808	12.593
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		239.152	263.152
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.211.685</b>	<b>480.861</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.363.340</b>	<b>8.741.391</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.913.626</b>	<b>14.439.439</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Værdiregulering af investeringsejendom	779.638	1.232.559
Kursregulering af gæld til realkreditinstitutter	-110.369	-51.424
	<u>669.269</u>	<u>1.181.135</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	16.767
Andre finansielle indtægter	12.754	33.335
	<u>12.754</u>	<u>50.102</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.515	0
Andre finansielle omkostninger	95.159	143.096
	<u>104.674</u>	<u>143.096</u>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Grunde og bygninger (investeringsejendom)</b>		
Samlet kostpris 1/1	8.946.432	8.778.991
Årets tilgang	20.362	167.441
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<u><b>8.966.794</b></u>	<u><b>8.946.432</b></u>
Samlede værdireguleringer 1/1	4.553.568	3.321.009
Årets værdiregulering	779.638	1.232.559
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<u><b>5.333.206</b></u>	<u><b>4.553.568</b></u>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<u><b>14.300.000</b></u>	<u><b>13.500.000</b></u>

## 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo 1/1	80.000	3.077.226	1.315.000	4.472.226
Udbetalt			-1.315.000	-1.315.000
Årets resultat		965.453	0	965.453
	<b>80.000</b>	<b>4.042.679</b>	<b>0</b>	<b>4.122.679</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	7.317.888	7.514.053
	<b>7.317.888</b>	<b>7.514.053</b>

## 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og handel med fast ejendom.

## 8. 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.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 8.360, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 14.300.