SPRING ESTATE HAVNEKILD ApS

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 HAVNEKILD ApS Borgergade 1, 1 th 8700 Horsens	
	Telefonnummer:	44209889
	e-mailadresse:	ma@spring-estate.dk
	CVR-nr:	34203652
	Regnskabsår:	01/01/2018 - 31/12/2018
Revisor	Revisionsfirmaet Iversen & Hald Brotorvet 6 7500 Holstebro DK Danmark	
	CVR-nr:	36115432
	P-enhed:	1019836211

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Spring Estate Havnekild ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min 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

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Havnekild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Havnekild ApS 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 revisorers Etiske 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 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
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 ejendommenes forventede afkast (den afkastbaserede metode). De anvendte afkastkrav afhænger af ejendommenes 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 gældsmetode 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		**287.845**	**279.154**
Resultat af ordinær primær drift		**287.845**	**279.154**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	100.000
Andre finansielle indtægter	1	6.910	14.003
Øvrige finansielle omkostninger	2	-57.666	-58.114
Ordinært resultat før skat		**437.089**	**335.043**
Skat af årets resultat		-96.160	-73.710
Årets resultat		**340.929**	**261.333**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		340.929	261.333
I alt		**340.929**	**261.333**

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		5.800.000	5.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**3**	**5.800.000**	**5.600.000**
Anlægsaktiver i alt		**5.800.000**	**5.600.000**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.539	881.273
Andre tilgodehavender		198	11.052
Tilgodehavender i alt		**25.737**	**892.325**
Likvide beholdninger		1.771.963	54.949
Omsætningsaktiver i alt		**1.797.700**	**947.274**
Aktiver i alt		**7.597.700**	**6.547.274**

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.252.475	1.911.546
Egenkapital i alt		**2.332.475**	**1.991.546**
Hensættelse til udskudt skat		779.960	734.322
Hensatte forpligtelser i alt		**779.960**	**734.322**
Gæld til realkreditinstitutter		3.551.765	3.597.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4**	**3.551.765**	**3.597.793**
Gæld til realkreditinstitutter		46.028	45.667
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		781.781	66.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		105.691	110.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**933.500**	**223.613**
Gældsforpligtelser i alt		**4.485.265**	**3.821.406**
Passiver i alt		**7.597.700**	**6.547.274**

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.911.546	1.991.546
Årets resultat		340.929	340.929
Egenkapital, ultimo	80.000	2.252.475	2.332.475

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.910	14.003
	6.910	14.003

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.386	732
Andre finansielle omkostninger	56.280	57.382
	57.666	58.114

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2018 kr.	2017 kr.
Samlet kostpris 1/1	2.489.788	2.489.788
Samlet kostpris 31/12	**2.489.788**	**2.489.788**
Samlede værdireguleringer 1/1	3.110.212	3.010.212
Årets værdiregulering	200.000	100.000
Samlede værdireguleringer 31/12	**3.310.212**	**3.110.212**
Samlet værdi 31/12	**5.800.000**	**5.600.000**

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligudlejningsejendom med 5 lejemål på i alt 338 m² beliggende I Horsens.

Investeringsejendommene 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 ejendommen 5,00% (31/12 2017: 5,00%)

Det gennemsnitlige forrentningskrav udgør 5,00% pr. 31/12 2018 (5,00% 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.300. 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. 5.800.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	3.362.222	3.412.819
	3.362.222	3.412.819

5. 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 3.598, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 5.800.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0