

SPRING ESTATE PORTKILD ApS

Borgergade 3, 1 th
8700 Horsens

Årsrapport
1. juni 2017 - 31. december 2017

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

09/04/2018

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 PORTKILD ApS
Borgergade 3, 1 th
8700 Horsens

Telefonnummer: 51888948
e-mailadresse: ma@spring-estate.dk

CVR-nr: 36442018
Regnskabsår: 01/06/2017 - 31/12/2017

Revisor Revisionsfirmaet Iversen & Hald
Brotorvet 6
7500 Holstebro
DK Danmark

CVR-nr: 36115432
P-enhed: 1019836211

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. december 2017 for Spring Estate Portkild 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 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. december 2017.

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 08/02/2018

Direktion

Morten Askær

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Portkild ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Spring Estate Portkild ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 – 31. december 2017 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, 08/02/2018

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

Grunde og bygninger (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 amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jun. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		660.611	916.522
Personaleomkostninger	1	0	-178.201
Resultat af ordinær primær drift		660.611	738.321
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	722.092
Andre finansielle indtægter	2	912	49.790
Øvrige finansielle omkostninger	3	-132.274	-228.654
Ordinært resultat før skat		1.129.249	1.281.549
Skat af årets resultat		-248.437	-282.338
Årets resultat		880.812	999.211
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.000.000
Overført resultat		880.812	-2.000.789
I alt		880.812	999.211

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		26.100.000	25.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	26.100.000	25.500.000
Anlægsaktiver i alt		26.100.000	25.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	32.240
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		256.866	50.954
Tilgodehavende skat		267.973	267.973
Andre tilgodehavender		0	45.087
Tilgodehavender i alt		524.839	396.254
Likvide beholdninger		25.726	26.109
Omsætningsaktiver i alt		550.565	422.363
Aktiver i alt		26.650.565	25.922.363

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		5.128.381	4.247.569
Egenkapital i alt		5.178.381	4.297.569
Hensættelse til udskudt skat		2.732.526	2.484.089
Hensatte forpligtelser i alt		2.732.526	2.484.089
Gæld til realkreditinstitutter		17.972.584	18.085.840
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	17.972.584	18.085.840
Gæld til realkreditinstitutter		153.461	152.666
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		151.758	300.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		461.855	602.199
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		767.074	1.054.865
Gældsforpligtelser i alt		18.739.658	19.140.705
Passiver i alt		26.650.565	25.922.363

Egenkapitalopgørelse 1. jun. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	4.247.569	4.297.569
Årets resultat		880.812	880.812
Egenkapital, ultimo	50.000	5.128.381	5.178.381

Noter

1. Personaleomkostninger

	1/6 2017- 31/12 2017 kr.	1/6 2016- 31/5 2017 kr.
Løn og gager	0	169.656
Pensionsbidrag	0	5.033
Andre omkostninger til social sikring	0	3.512
	<u>0</u>	<u>178.201</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere:		
1/6 2016 - 31/5 2017:		2
1/6 2017 - 31/12 2017:		0

2. Andre finansielle indtægter

	1/6 2017- 31/12 2017 kr.	1/6 2016- 31/5 2017 kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	912	49.790
	<u>912</u>	<u>49.790</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	1/6 2017- 31/12 2017 kr.	1/6 2016- 31/5 2017 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.758	3.930
Andre finansielle omkostninger	130.516	224.724
	<u>132.274</u>	<u>228.654</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	1/6 2017- 31/12 2017	1/6 2016- 31/5 2017
	kr.	kr.
Grunde og bygninger (investeringsejendomme)		
Samlet kostpris 1/6	16.866.904	15.088.996
Årets tilgang	0	1.777.908
Samlet kostpris 31/5	16.866.904	16.866.904
Samlede værdireguleringer 1/6	8.633.096	7.911.004
Årets værdiregulering	600.000	722.092
Samlede værdireguleringer 31/5	9.233.096	8.633.096
Samlet værdi 31/5	26.100.000	25.500.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,04 % pr. 31/12 2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 % vil reducere dagsværdien med tkr. 1.200 mens et fald i afkastkravet med 0,25 % forøger dagsværdien med tkr. 1.300. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/6 2017- 31/12 2017	1/6 2016- 31/5 2017
	kr.	kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	17.652.738	17.771.259
	17.652.738	17.771.259

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 18.126, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 26.100.