

Spring Estate Randkild ApS

Toldbodgade 10, 4., 6000 Kolding
CVR-nr. 38 69 71 96

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.11.22

Søren Skovsted
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 Randkild ApS
Toldbodgade 10, 4.
6000 Kolding

Hjemsted: Kolding Kommune
CVR-nr.: 38 69 71 96
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

Direktion

Emil Gantzel Torbensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22 for Spring Estate Randkild ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. oktober 2022

Direktionen

Emil Gantzel Torbensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Spring Estate Randkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Spring Estate Randkild ApS for regnskabsåret 01.06.21 - 31.05.22 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 30. oktober 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	Bruttofortjeneste	890.432	1.356.469
2	Personaleomkostninger	-137.586	-123.448
	Resultat før dagsværdireguleringer	752.846	1.233.021
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	405.366	24.346
	Resultat af primær drift	1.158.212	1.257.367
3	Finansielle indtægter	3.346	3.732
4	Finansielle omkostninger	-115.106	-82.599
	Resultat før skat	1.046.452	1.178.500
	Skat af årets resultat	-230.219	-259.270
	Årets resultat	816.233	919.230

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
	Overført resultat	816.233	219.230
	I alt	816.233	919.230

AKTIVER		31.05.22	31.05.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	33.750.000	33.200.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	33.750.000	33.200.000
	Anlægsaktiver i alt	33.750.000	33.200.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.475	13.124
	Andre tilgodehavender	11.339	3.019
	Tilgodehavender i alt	15.814	16.143
	Likvide beholdninger	50.601	62.591
	Omsætningsaktiver i alt	66.415	78.734
	Aktiver i alt	33.816.415	33.278.734

PASSIVER		31.05.22	31.05.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	8.933.565	8.117.332
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	700.000
	Egenkapital i alt	8.983.565	8.867.332
	Hensættelser til udskudt skat	2.591.706	2.485.022
	Hensatte forpligtelser i alt	2.591.706	2.485.022
6	Gæld til realkreditinstitutter	20.390.018	20.675.059
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.390.018	20.675.059
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	290.595	310.391
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.146.554	564.764
	Deposita	282.774	287.771
	Anden gæld	68.872	53.441
	Periodeafgrænsningsposter	62.331	34.954
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.851.126	1.251.321
	Gældsforpligtelser i alt	22.241.144	21.926.380
	Passiver i alt	33.816.415	33.278.734

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.06.20 - 31.05.21				
Saldo pr. 01.06.20	50.000	7.898.102	1.000.000	8.948.102
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	219.230	700.000	919.230
Saldo pr. 31.05.21	50.000	8.117.332	700.000	8.867.332
Egenkapitalopgørelse for 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	50.000	8.117.332	700.000	8.867.332
Betalt udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Forslag til resultatdisponering	0	816.233	0	816.233
Saldo pr. 31.05.22	50.000	8.933.565	0	8.983.565

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
--	----------------	----------------

2. Personaleomkostninger

Lønninger	119.839	122.521
Andre omkostninger til social sikring	780	694
Andre personaleomkostninger	16.967	233
I alt	137.586	123.448
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.346	3.732
I alt	3.346	3.732

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.501	3.602
Renteomkostninger i øvrigt	91.412	72.013
Øvrige finansielle omkostninger	4.193	6.984
Øvrige finansielle omkostninger	95.605	78.997
I alt	115.106	82.599

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.21	24.083.096
Tilgang i året	144.634
Kostpris pr. 31.05.22	24.227.730
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.21	9.116.904
Dagsværdireguleringer i året	405.366
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.22	9.522.270
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.22	33.750.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.05.22	24.227.730

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.22	Gæld i alt 31.05.21
Gæld til realkreditinstitutter	290.595	19.325.010	20.680.613	20.985.450
I alt	290.595	19.325.010	20.680.613	20.985.450

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.05.22	33.750.000	33.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	405.366	405.366

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.671 og et afkastkrav på 5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.025. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

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

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Kildegården Invest Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.788 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.750.

10. 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme 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 renteomkostninger 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.

10. 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 salgskomkostninger 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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.