

Spring Estate Randkild ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.06.22 - 31.12.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.02.23

Emil Gantzel Torbensen
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: 01.01 - 31.12

Direktion

Emil Gantzel Torbensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. februar 2023

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 01.06.22 - 31.12.22 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 revisors 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 15. februar 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31404

	01.06.22	2021/22
Note	31.12.22	DKK
	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	545.441	873.465
2 Personalemkostninger	-133.149	-120.619
Resultat før dagsværdireguleringer	412.292	752.846
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.760	405.366
Resultat af primær drift	447.052	1.158.212
3 Finansielle indtægter	0	3.346
4 Finansielle omkostninger	-130.071	-115.106
Resultat før skat	316.981	1.046.452
Skat af årets resultat	-70.456	-230.219
Årets resultat	246.525	816.233
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	246.525	816.233
I alt	246.525	816.233

AKTIVER		31.12.22	31.05.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	35.400.000	33.750.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	35.400.000	33.750.000
	Anlægsaktiver i alt	35.400.000	33.750.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.179	4.475
	Andre tilgodehavender	0	11.339
	Tilgodehavender i alt	1.179	15.814
	Likvide beholdninger	139.620	50.601
	Omsætningsaktiver i alt	140.799	66.415
	Aktiver i alt	35.540.799	33.816.415

	31.12.22	31.05.22
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	9.180.091	8.933.566
Egenkapital i alt	9.230.091	8.983.566
Hensættelser til udskudt skat	2.617.151	2.591.706
Hensatte forpligtelser i alt	2.617.151	2.591.706
⁶ Gæld til realkreditinstitutter	20.173.847	20.390.018
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.173.847	20.390.018
⁶ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	291.359	290.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.404	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.570.308	1.146.554
Deposita	310.764	282.774
Anden gæld	168.550	68.871
Periodeafgrænsningsposter	45.325	62.331
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.519.710	1.851.125
Gældsforpligtelser i alt	23.693.557	22.241.143
Passiver i alt	35.540.799	33.816.415

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 01.06.21 - 31.05.22				
Saldo pr. 01.06.21	50.000	8.117.333	700.000	8.867.333
Betalt udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Forslag til resultatdisponering	0	816.233	0	816.233
Saldo pr. 31.05.22	50.000	8.933.566	0	8.983.566
Egenkapitalopgørelse for 01.06.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.06.22	50.000	8.933.566	0	8.983.566
Forslag til resultatdisponering	0	246.525	0	246.525
Saldo pr. 31.12.22	50.000	9.180.091	0	9.230.091

1. Væsentligste aktiviteter

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

01.06.22	
31.12.22	2021/22
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	117.367	119.839
Pensioner	14.890	0
Andre omkostninger til social sikring	892	780
I alt	133.149	120.619
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.346
I alt	0	3.346

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	48.633	19.501
Renteomkostninger i øvrigt	78.992	91.412
Øvrige finansielle omkostninger	2.446	4.193
Øvrige finansielle omkostninger	81.438	95.605
I alt	130.071	115.106

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.22	24.227.730
Tilgang i året	1.615.240
Kostpris pr. 31.12.22	25.842.970
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.22	9.522.270
Dagsværdireguleringer i året	34.760
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	9.557.030
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	35.400.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.05.22
Gæld til realkreditinstitutter	291.359	19.103.267	20.465.206	20.680.613
I alt	291.359	19.103.267	20.465.206	20.680.613

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	35.400.000	35.400.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	34.760	34.760

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.678 og et afkastkrav på 4,74%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 Spring Estate A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.570 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.400.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Omlægning af regnskabsår

Selskabet har ændret regnskabsår fra 01.06 - 31.05 til 01.01 - 31.12. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.06.22 - 31.12.22. Omlægningen er gennemført som følge af etablering af nyt koncerntilhørsforhold. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da regnskabsåret for sammenligningsåret er 12 måneder og indeværende år er for 7 måneder.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.