

# Spacecom Ejendomsselskab ApS

Skivevej 83B, 9500 Hobro  
CVR-nr. 24 22 77 66

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 26.05.16

Peter Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Spacecom Ejendomsselskab ApS  
Skivevej 83B  
9500 Hobro  
Telefon: 98 51 15 76  
Telefax: 98 51 06 22  
Hjemsted: Mariagerfjord  
CVR-nr.: 24 22 77 66

---

**Direktion**

---

Peter Troels Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jutlander Bank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

SpaceCom Holding ApS, Mariagerfjord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Spacecom Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 3. maj 2016

**Direktionen**

Peter Troels Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## Til kapitalejeren i Spacecom Ejendomsselskab ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Spacecom Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 3. maj 2016

## Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen  
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>3.291.156</b>	<b>3.226.636</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
	<b>3.291.156</b>	<b>3.226.636</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-847.863	-911.795
	<b>2.443.293</b>	<b>2.314.841</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
2 Andre finansielle indtægter	62.042	68.251
3 Andre finansielle omkostninger	-1.348.108	-1.492.550
	<b>-1.286.066</b>	<b>-1.424.299</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
	<b>1.157.227</b>	<b>890.542</b>
<b>Resultat før skat</b>		
4 Skat af årets resultat	-262.398	-218.500
	<b>894.829</b>	<b>672.042</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	894.829	672.042
<b>I alt</b>	<b>894.829</b>	<b>672.042</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	43.366.664	44.202.524
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.861	33.864
	<b>5 Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.388.525</b>	<b>44.236.388</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.388.525</b>	<b>44.236.388</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	416.771	0
	Andre tilgodehavender	0	1.517
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>416.771</b>	<b>1.517</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>164.488</b>	<b>466.694</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>581.259</b>	<b>468.211</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.969.784</b>	<b>44.704.599</b>



		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.416.365	5.521.536
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.541.365</b>	<b>5.646.536</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.213.662	2.058.236
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.213.662</b>	<b>2.058.236</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	29.018.011	34.956.975
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.018.011</b>	<b>34.956.975</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.858.564	1.626.828
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.905	35.984
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	182.804
	Selskabsskat	106.972	59.634
	Anden gæld	172.305	137.602
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.196.746</b>	<b>2.042.852</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.214.757</b>	<b>36.999.827</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.969.784</b>	<b>44.704.599</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8-10	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på 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

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### 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 selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

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 ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**1. Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at erhverve og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	2015	2014
	DKK	DKK

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	61.270	65.441
Øvrige finansielle indtægter	772	2.810
I alt	62.042	68.251

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.343.571	1.491.253
Øvrige finansielle omkostninger	4.537	1.297
I alt	1.348.108	1.492.550

**4. Skatter**

Årets aktuelle skat	106.972	59.634
Årets udskudte skat	155.426	158.866
I alt	262.398	218.500

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	50.119.647	1.222.887
Kostpris pr. 31.12.15	50.119.647	1.222.887
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	5.917.123	1.189.023
Afskrivninger i året	835.860	12.003
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	6.752.983	1.201.026
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	43.366.664	21.861

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	4.849.494
Forslag til resultatdisponering	0	672.042
Saldo pr. 31.12.14	125.000	5.521.536
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	5.521.536
Kapitalforhøjelse	0	4.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	894.829
Saldo pr. 31.12.15	125.000	10.416.365

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.858.564	20.797.833	30.876.575	36.583.803

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

**9. Sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 43.367. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.