

Spektrum Ejendomme A/S

Jens Baggesens Vej 90 N

8000 Aarhus C

CVR-nr. 30 27 57 64

Årsrapport 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/6 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spektrum Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. juni 2016

Direktion

Karsten Lorentsen

Bestyrelse

Michael Graff Nielsen
formand

Karsten Lorentsen

Jan Mehlsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Spektrum Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Spektrum Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 9. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Spektrum Ejendomme A/S Jens Baggesens Vej 90 N 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30 27 57 64 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. februar 2007 Hjemsted: Aarhus
Hovedaktivitet	Selskabet har til formål at drive virksomhed med projektudvikling og projektformidling.
Bestyrelse	Michael Graff Nielsen, formand Karsten Lorentsen Jan Mehlsen
Direktion	Karsten Lorentsen
Revision	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Sieferts Plads 1 7430 Ikast

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spektrum Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 nedenfor.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af administration indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder". Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		748.388	582.674
Personaleomkostninger	1	<u>-369.785</u>	<u>-413.169</u>
Resultat før finansielle poster		378.603	169.505
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.619.488	53.430
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		7.221	7.167
Finansielle indtægter		13	79
Finansielle omkostninger		<u>-217</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		-1.233.868	230.181
Skat af årets resultat	2	<u>-90.902</u>	<u>-42.486</u>
Årets resultat		<u>-1.324.770</u>	<u>187.695</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-62.096	-22.232
Overført resultat		<u>-1.262.674</u>	<u>209.927</u>
		<u>-1.324.770</u>	<u>187.695</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	437.332	435.149
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>46.700</u>	<u>39.479</u>
		<u>484.032</u>	<u>474.628</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>484.032</u>	<u>474.628</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.156	14.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.018.914	2.094.336
Andre tilgodehavender		<u>50.000</u>	<u>0</u>
		<u>1.114.070</u>	<u>2.108.711</u>
Likvide beholdninger		<u>51.143</u>	<u>97.709</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.165.213</u>	<u>2.206.420</u>
AKTIVER I ALT		<u>1.649.245</u>	<u>2.681.048</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.030	65.126
Overført resultat		-656.295	606.379
Egenkapital i alt		-153.265	1.171.505
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		833.382	394.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		378.000	0
Selskabsskat		88.971	41.528
Anden gæld		502.157	940.264
Periodeafgrænsningsposter		0	132.926
		1.802.510	1.509.543
Gældsforpligtelser i alt		1.802.510	1.509.543
PASSIVER I ALT			
		1.649.245	2.681.048
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	314.305	292.393
Pensioner	18.000	18.000
Andre personaleomkostninger	37.480	102.776
	<u>369.785</u>	<u>413.169</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	90.902	42.486
	<u>90.902</u>	<u>42.486</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	378.002	378.002
Tilgang i årets løb	71.500	0
	<u>449.502</u>	<u>378.002</u>
Kostpris 31. december	449.502	378.002
Værdireguleringer 1. januar	57.147	57.717
Årets resultat	-458.611	53.430
Udbytte til moderselskabet	-55.000	-54.000
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.160.878	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.605.172	0
	<u>1.605.172</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	-12.170	57.147
	<u>-12.170</u>	<u>57.147</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>437.332</u>	<u>435.149</u>

Noter til årsregnskabet

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ApS Kompl. Vejle	Aarhus	100%	158.631	32.288
ApS Kompl. Fyn	Aarhus	100%	127.322	-344
ApS Kompl. Viborg	Aarhus	100%	151.379	25.239
OR Ejendomsinvest ApS	Aarhus	100%	-1.730.342	-444.294
			2015	2014
			kr.	kr.

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar		<u>31.500</u>	<u>31.500</u>
Kostpris 31. december		<u>31.500</u>	<u>31.500</u>
Værdireguleringer 1. januar		7.979	38.312
Årets resultat		7.221	7.167
Udbytte til moderselskabet		<u>0</u>	<u>-37.500</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>15.200</u>	<u>7.979</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>46.700</u>	<u>39.479</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ApS Kompl. Esbjerg	Aarhus	25%	186.801	28.885

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	500.000	65.126	606.379	1.171.505
Årets resultat	0	-62.096	-1.262.674	-1.324.770
Egenkapital 31. december	500.000	3.030	-656.295	-153.265

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk for skat af sambeskatningsindkomsten samt danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2015.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lorentsen Holding af 20. april 2005 ApS
Michael Graff Nielsen