

Spektrum Retail Vejle K/S

Jens Baggesens Vej 90N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 30 58 28 61

Årsrapport 2015

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15/4 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Spektrum Retail Vejle K/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 26. februar 2016

Bestyrelse

Morten Kristian Kristensen
formand

Ulrik Petersen

Michael Graff Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Spektrum Retail Vejle K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Spektrum Retail Vejle K/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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 26. februar 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Spektrum Retail Vejle K/S Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 30 58 28 61 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Hovedaktivitet	Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.
Bestyrelse	Morten Kristian Kristensen, formand Ulrik Petersen Michael Graff Nielsen
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Pengeinstitut	Nykredit Bank Svanes Plads 4 8700 Horsens

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Spektrum Retail Vejle K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

Nettoomsætning

I nettoomsætning indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringejendomme og tilhørende finansiering måles til markedsværdi og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringejendomme måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægter (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes og måles til dagsværdi og ændringer i værdiansættelse medtages i resultatopgørelsen under punktet "værdiregulering af investeringsaktiver".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		3.241.279	3.413.196
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>1.486.691</u>	<u>1.408.254</u>
Resultat før finansielle poster		4.727.970	4.821.450
Finansielle indtægter	1	18	108.565
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.655.786</u>	<u>-2.655.632</u>
Årets resultat		<u>2.072.202</u>	<u>2.274.383</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.072.202</u>	<u>2.274.383</u>
		<u>2.072.202</u>	<u>2.274.383</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme		<u>63.787.500</u>	<u>63.787.500</u>
		<u>63.787.500</u>	<u>63.787.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>63.787.500</u>	<u>63.787.500</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>27.562</u>
		<u>0</u>	<u>27.562</u>
Likvide beholdninger		<u>19</u>	<u>846.677</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19</u>	<u>874.239</u>
AKTIVER I ALT		<u>63.787.519</u>	<u>64.661.739</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		1.260.000	1.260.000
Overført resultat		<u>10.082.197</u>	<u>8.009.995</u>
Egenkapital i alt		<u>11.342.197</u>	<u>9.269.995</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		39.152.784	41.566.503
Deposita		<u>2.026.370</u>	<u>1.784.907</u>
		<u>41.179.154</u>	<u>43.351.410</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.026.573	141.873
Kreditinstitutter		6.573.016	9.225.464
Gæld til tilknyttede virksomheder		189.248	220.675
Anden gæld		<u>3.477.331</u>	<u>2.452.322</u>
		<u>11.266.168</u>	<u>12.040.334</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>52.445.322</u>	<u>55.391.744</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>63.787.519</u>	<u>64.661.739</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	18	108.565
	<u>18</u>	<u>108.565</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.447	14.233
Andre finansielle omkostninger	2.640.339	2.641.399
	<u>2.655.786</u>	<u>2.655.632</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>63.787.500</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>63.787.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u><u>63.787.500</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Afkastniveau: 5,7%

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.260.000	8.009.995	9.269.995
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.072.202</u>	<u>2.072.202</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.260.000</u>	<u>10.082.197</u>	<u>11.342.197</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld- 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.708.376	40.179.357	1.026.573	25.827.794
Deposita	<u>1.784.907</u>	<u>2.026.370</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>43.493.283</u>	<u>42.205.727</u>	<u>1.026.573</u>	<u>25.827.794</u>

6 Eventualposter mv.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 39.292, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 63.788.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 11.600 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 11.600 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for renteswap tegnet hos Nykredit, er der deponeret indestående i Nykredit Bank, t.kr. 0.