

Spektrum Retail Vejle K/S

Bautavej 1 A, 8210 Aarhus V
CVR-nr. 30 58 28 61

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.03.17

Jan Mehlsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

Selskabet

Spektrum Retail Vejle K/S
Bautavej 1 A
8210 Aarhus V
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 30 58 28 61
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Ledelse

Morten Kristian Kristensen
Ulrik Petersen
Michael Graff Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Spektrum Retail Vejle K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 1. marts 2017

Ledelsen

Morten Kristian Kristensen

Ulrik Petersen

Michael Graff Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til ejerne i Spektrum Retail Vejle K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Spektrum Retail Vejle K/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 1. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom..

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 1.243.362. Balancen viser en egenkapital på DKK 13.641.243.

Ejendommen medtages til kostpris, svarende til en afkastprocent på 5,7%. Vurderingen af ejendommen kan dog påvirkes af udviklingen på ejendomsmarkedet. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er tale om en velbeliggende attraktiv ejendom.

En ændring i afkastkravet på 0,5% til 6,2% vil bevirke en reduktion i ejendomsvurderingen på ca. t.DKK 5.003, mens en ændring til 5,2% vil bevirke en stigning i ejendomsvurderingen på ca. t.DKK 5.464.

Selskabets realkreditlån består af lån i euro, hvor renten har været afdækket med en renteswap. Renteswappen er udløbet den 30. juni 2016 og reguleringen af denne har påvirket årets egenkapital positivt med t.DKK 888.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	2.800.322	3.241.279
	Finansielle indtægter	164.892	18
1	Finansielle omkostninger	-1.721.852	-2.656.816
	Årets resultat	1.243.362	584.481

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	1.243.362	584.481
	I alt	1.243.362	584.481

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	63.787.500	63.787.500
2	Materielle anlægsaktiver i alt	63.787.500	63.787.500
	Anlægsaktiver i alt	63.787.500	63.787.500
	Likvide beholdninger	0	19
	Omsætningsaktiver i alt	0	19
	Aktiver i alt	63.787.500	63.787.519

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.260.000	1.260.000
	Overført resultat	12.381.243	10.250.199
	Egenkapital i alt	13.641.243	11.510.199
3	Ansvarlig lånekapital	2.000.000	1.666.661
3	Gæld til realkreditinstitutter	36.881.400	38.984.782
3	Deposita	1.701.591	2.026.370
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.582.991	42.677.813
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.956.998	1.026.573
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.237.777	6.573.016
	Gæld til tilknyttede virksomheder	189.585	189.248
	Anden gæld	2.178.906	1.810.670
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.563.266	9.599.507
	Gældsforpligtelser i alt	50.146.257	52.277.320
	Passiver i alt	63.787.500	63.787.519

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	1.260.000	10.082.197	11.342.197
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	168.002	168.002
Korrigeret saldo pr. 01.01.16	1.260.000	10.250.199	11.510.199
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	887.682	887.682
Forslag til resultatdisponering	0	1.243.362	1.243.362
Saldo pr. 31.12.16	1.260.000	12.381.243	13.641.243

	2016 DKK	2015 DKK
1. Finansielle omkostninger		
Renter, komplementar	13.247	15.447
Renteomkostninger i øvrigt	1.707.511	2.518.588
Valutakurstab	0	121.751
Øvrige finansielle omkostninger	1.094	1.030
I alt	1.721.852	2.656.816

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.16	63.787.500
Kostpris pr. 31.12.16	63.787.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	63.787.500

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 3.542 og et afkastkrav på 5,7%. 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 3.542. 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 har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.000.000	1.666.661
Gæld til realkreditinstitutter	1.956.998	21.950.903	38.838.398	40.011.355
Deposita	0	0	1.701.591	2.026.370
I alt	1.956.998	21.950.903	42.539.989	43.704.386

4. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 38.838 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 63.788.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.600, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 63.788. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Sammenligningstallene er tilpasset. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 46. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 228, og balancesummen påvirkes negativt med t.DKK 228.

Sikring af fremtidige pengestrømme

Dagsværdireguleringer af renteswaps indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån, der er optaget til finansiering af investeringsejendomme målt til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38, er hidtil indregnet i resultatopgørelsen. Værdireguleringer af disse renteswaps indregnes fremover direkte i egenkapitalen under de frie reserver (overført resultat). Sammenligningstallene er tilpasset. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 888. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 888, og balancesummen påvirkes ikke.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 842. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 1.116, og balancesummen reduceres med t.DKK 228.

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsudgifter omfatter poster af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme 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, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

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.