

# Spektrum Esbjerg K/S

Bautavej 1 A, 8210 Aarhus V  
CVR-nr. 31 17 76 85

## Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.03.26

Jan Mehlsen  
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

**Selskabet**

---

Spektrum Esbjerg K/S  
Bautavej 1 A  
8210 Aarhus V  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 31 17 76 85  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Ledelse**

---

Jens Balslev  
N. C. Leth Nielsen  
Michael Kjær Graff

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Spektrum Esbjerg 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 19. februar 2026

**Ledelsen**

Jens Balslev

N. C. Leth Nielsen

Michael Kjær Graff

**Til ejerne i Spektrum Esbjerg K/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Spektrum Esbjerg K/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

## 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 regnskabsbrugere 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.

Aarhus, den 19. februar 2026

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne26753

	2025	2024
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.454.994</b>	<b>2.125.845</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.454.994</b>	<b>2.125.845</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	300.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-545.006</b>	<b>2.425.845</b>
Finansielle omkostninger	-972.423	-802.930
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.517.429</b>	<b>1.622.915</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.517.429	1.622.915
<b>I alt</b>	<b>-1.517.429</b>	<b>1.622.915</b>

## AKTIVER

Note		31.12.25 DKK	31.12.24 DKK
	Investeringsejendomme	32.200.000	35.200.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.200.000</b>	<b>35.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.200.000</b>	<b>35.200.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	29.273
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>29.273</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>29.273</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.200.000</b>	<b>35.229.273</b>

**PASSIVER**

	31.12.25	31.12.24
Note	DKK	DKK
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	8.693.629	10.211.058
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.819.629</b>	<b>10.337.058</b>
3 Gæld til realkreditinstitutter	17.620.969	17.502.799
3 Deposita	705.111	705.111
3 Anden gæld	0	750.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.326.080</b>	<b>18.957.910</b>
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	754.616	1.027.422
Gæld til øvrige kreditinstitutter	647.928	1.354.635
Gæld til tilknyttede virksomheder	359.210	375.999
Anden gæld	3.292.537	3.176.249
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.054.291</b>	<b>5.934.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.380.371</b>	<b>24.892.215</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.200.000</b>	<b>35.229.273</b>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Eventualforpligtelser		
6 Andre forpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Antal medarbejdere		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25			
Saldo pr. 01.01.25	126.000	10.211.058	10.337.058
Forslag til resultatdisponering	0	-1.517.429	-1.517.429
Saldo pr. 31.12.25	126.000	8.693.629	8.819.629

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Kostpris pr. 01.01.25	50.325.700
Kostpris pr. 31.12.25	50.325.700
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.25	-15.125.700
Dagsværdireguleringer i året	-3.000.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.25	-18.125.700
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.25	32.200.000

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.25	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	754.616	14.461.393	18.375.585	18.530.221
Deposita	0	0	705.111	705.111
Anden gæld	0	0	0	750.000
I alt	754.616	14.461.393	19.080.696	19.985.332

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investeringsejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.25	32.200.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.000.000

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.365, en forventet udlejningsprocent på 100 og et afkastkrav på 7,5%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakten.

En ændring i afkastkravet på 0,5% til 8,0% vil bevirke en reduktion i ejendomsvurderingen på ca. t.DKK 1.921, mens en ændring til 7,0% vil bevirke en stigning i ejendomsvurderingen på ca. t.DKK 2.304.

Ejendommen anvendes til erhvervsmæssig udlejning og har en god beliggenhed i Esbjerg.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på hele lejemålet svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 2.986.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.25.

#### 6. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået en aftale om administration. Aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel. Forpligtelsen andrager t.DKK 90 for 1 års administration svarende til opsigelsesperioden.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.376 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 32.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 32.200. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut med en gæld på statusdagen på t.DKK 648.

## 8. Antal medarbejdere

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

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

#### 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 omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### 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 m.v.

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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

#### 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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.