

# **Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S**

Markedspladsen 15, 5600 Faaborg

CVR-nr. 10 08 05 68

## **Årsrapport**

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2018

Jakob Nørrekjær Andersson  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den interne revisors revisionspåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-18

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. februar 2018

### Direktion

Henrik Middelbo Andersen

### Bestyrelse

Bent Andersen  
Formand

Jakob Nørrekjær Andersson

Per Bjørnsholm

Thomas Kullegaard

Lars Petersson

## **Den interne revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for selskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Den udførte revision**

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

#### **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 lov om finansiel virksomhed.

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.

Holbæk, den 6. februar 2018

Thomas Sandal  
Revisionschef

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

#### 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 tilside-sættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- 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.
- 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 bl.a. 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.

København, den 6. februar 2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10777

Christian Dalmose Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24730

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S  
Markedspladsen 15  
5600 Faaborg

Telefon: 63 61 20 70  
Hjemmeside: [www.spks.dk](http://www.spks.dk)  
E-mail: [finans@sparfyn.dk](mailto:finans@sparfyn.dk)

CVR-nr.: 10 08 05 68  
Stiftet: 1. november 2001  
Hjemsted: Faaborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Bent Andersen, formand  
Jakob Nørrekjær Andersson  
Per Bjørnsholm  
Thomas Kullegaard  
Lars Petersson

**Direktion** Henrik Middelbo Andersen

**Revision** Deloitte, statsautoriseret revisionspartnerselskab, cvr.nr. 33 96 35 35

**Bankforbindelse** Sparekassen Sjælland-Fyn A/S

**Modervirksomhed** Sparekassen Sjælland-Fyn A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af investeringsejendomme hovedsageligt til brug for moderselskabets aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 14.809 t.kr. mod 15.135 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -22.253 t.kr. mod -18.154 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres, at der i 2017 er foretaget nedskrivning på investeringsejendomme med 21,5 mio.kr., og der er foretaget nedskrivning på datterselskabernes investeringsejendomme med 11,7 mio. kr. I 2016 blev foretaget nedskrivning på ejendomme med 28,6 mio. kr.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har i 2017 købt Ejendomsselskabet Faaborg A/S og Spar Fyn Ejendomsselskab A/S.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med datterselskaberne, Ejendomsselskabet Faaborg A/S, Spar Fyns Ejendomsselskab A/S, Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S samt Udviklingselskabet Blindestræde ApS. Derudover har selskabet skiftet navn fra Sjælland Ejendomme A/S til Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S.

Herudover er årsrapporten ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et gennemsnitligt afkastkrav på 6,7%.

Afkastkrav er fastsat på grundlag af det aktuelle lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Selskabet har i 2017 købt Ejendomsselskabet Faaborg A/S og Spar Fyns Ejendomsselskab A/S.

Selskabet er pr. 1. januar 2017 fusioneret med datterselskaberne, Ejendomsselskabet Faaborg A/S, Spar Fyns Ejendomsselskab A/S, Ejendomsselskabet af 15. december 2008 A/S samt Udviklingselskabet Blindestræde ApS. Fusionen er gennemført efter sammenlægningsmetoden.

Sammenligningstal for 2016 er som følge af fusionen tilrettet for resultatopgørelse og balance, således at disse afspejler den nuværende aktivitet. Selskabets egenkapital har ikke været påvirket heraf, da selskaberne er datterselskaber, som har været indregnet til indre værdi med baggrund i selskabernes årsrapporter for 2016.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjælland-Fyn A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Sparrekassen Sjælland-Fyn A/S, Holbæk, CVR-nr. 36 53 21 30.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2017 valgt at omklassificere selskabets grunde og bygninger til investeringsejendomme.

Omklassificeringen er foretaget med baggrund i de bogførte værdier idet disse vurderes svarende til dagsværdi.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttoresultat**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat

#### **Finansielle poster**

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

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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 en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Den af selskabet anvendte afkastmodel tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Afkastmodellen har været benyttet konsistent gennem mange år, og anses af ledelsen som mest velegnet til værdiansættelsen.

##### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-5 år

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen, i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikatorer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>14.808.959</b>	<b>15.135</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-21.490.165	-14.940
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-22
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.681.206</b>	<b>173</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9.235.662	-12.994
1 Finansielle indtægter	0	456
2 Finansielle omkostninger	-3.530.465	-3.530
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.447.333</b>	<b>-15.895</b>
3 Skat af årets resultat	-2.805.592	-2.259
<b>Årets resultat</b>	<b>-22.252.925</b>	<b>-18.154</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	-22.252.925	-18.154
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-22.252.925</b>	<b>-18.154</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	285.989.889	275.120
	Andre anlæg, driftsmaterial og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>285.989.889</u>	<u>275.120</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>18.880.745</u>	<u>8.116</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.880.745</u>	<u>8.116</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>304.870.634</u></b>	<b><u>283.236</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	285.358	1.870
	Periodeafgrænsningsposter	<u>40.982</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>326.340</u>	<u>1.870</u>
	Likvide beholdninger, tilknyttede virksomheder	<u>5.742.307</u>	<u>30.061</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.068.647</u></b>	<b><u>31.931</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>310.939.281</u></b>	<b><u>315.167</u></b>

## Balance 31. december

---

		2017	2016
Note		kr.	t.kr.
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	20.000.000	20.000
	Overkurs ved emission	360.000.000	360.000
	Overført resultat	-237.695.819	-215.443
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>142.304.181</b>	<b>164.557</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Hensættelser til udskudt skat	1.480.437	1.303
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.480.437</b>	<b>1.303</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	Gæld til realkreditinstitutter	1.394.671	2.823
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.394.671</b>	<b>2.823</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	133.000	1.962
	Gæld pengeinstitutter, tilknyttede virksomheder	135.801.888	124.048
	Selskabsskat	2.554.636	2.504
	Anden gæld	27.270.468	2.340
	Anden gæld, tilknyttede virksomheder	0	15.630
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	165.759.992	146.484
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>167.154.663</b>	<b>149.307</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>310.939.281</b>	<b>315.167</b>
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Eventuelposter</b>		
11	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse 2017

---

	<u>Selskabs- kapital</u> kr.	<u>Overkurs ved emission</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar	20.000.000	360.000.000	-215.442.894	164.557.106
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-22.252.925</u>	<u>-22.252.925</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>360.000.000</u></b>	<b><u>-237.695.819</u></b>	<b><u>142.304.181</u></b>



## Noter

---

	2017	2016
	kr.	t.kr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, tilknyttet virksomhed	0	30
Kursregulering prioritetsgæld	0	426
	<b>0</b>	<b>456</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, tilknyttet virksomhed	3.521.752	3.315
Renter realkreditinstitutter	8.318	215
Øvrige renteudgifter	395	0
	<b>3.530.465</b>	<b>3.530</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-2.554.636	1.661
Årets regulering af udskudt skat	-177.337	0
Regulering af tidligere års skat	-73.619	598
	<b>-2.805.592</b>	<b>2.259</b>

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	347.658.249	9.826.369
Tilgang i årets løb	40.314.600	0
Afgang i årets løb	-9.374.280	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>378.598.569</b>	<b>9.826.369</b>
Afskrivninger primo	0	9.826.369
Årets afskrivninger	0	0
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>9.826.369</b>
Regulering til dagsværdi primo	-72.538.250	0
Årets regulering til dagsværdi	-20.070.430	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-92.608.680</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>285.989.889</b>	<b>0</b>

Investerings ejendomme er målt på basis af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret model.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 4,1% - 11,3%, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markeds-mæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

I den udstrækning at markedsrenten og investors rentekrav eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkast procent	6,2	6,7	7,2
Dagsværdi	309.054.000	285.989.889	266.129.000
<b>Ændringer i dagsværdi</b>	<b>23.064.111</b>	<b>0</b>	<b>-19.860.889</b>

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	30.000.000	30.000
Tilgang i årets løb	20.000.000	0
Afgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.000.000</b>	<b>30.000</b>
Opskrivninger primo	-21.883.593	-8.890
Årets resultat	-9.235.662	-12.994
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-31.119.255</b>	<b>-21.884</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.880.745</b>	<b>8.116</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Investeringselskabet af 10/3 2015 ApS	Holbæk	100%	18.880.745	-9.235.662

## 6. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 20.000 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 2 år.

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabs- mæssig værdi	Skatte- mæssig værdi	Forskelsværdi
Installationer	5.008.051	11.737.312	6.729.261
Udskudt skat 22 % heraf			<b>1.480.437</b>

## Noter

---

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 01.01.2017	Gæld i alt 31.12.2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.785.425	1.527.671	133.000	852.671

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.527 tkr. og gæld til kreditinstitutter (tilknyttede virksomheder) 135.802 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2017 udgør 285.990 tkr.

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på investeringsejendomme udgør et aktiv på 19,4 mio.kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet inden for en overskuelig årrække kan foretage udnyttelse heraf.

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabet fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

Selskabet indgår i koncernen Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk.