

SPAR FYNES EJENDOMSSELSKAB A/S

Markedspladsen 15
5600 Faaborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

14/04/2016

Preben Damgaard Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg Telefonnummer: 63611861 CVR-nr: 26760992 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Sparekassen Fyn A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Spar Fyns Ejendomsselskab A/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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 03/02/2016

Direktion

Preben Damgaard Petersen

Bestyrelse

Flemming Bisgaard Nielsen

Lars Petersson

Henrik Middelbo Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Faaborg, 03/02/2016

Anders O. Gjelstrup
Statsaut. revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Christian Dalmose Pedersen
Statsaut. revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Investerings-

ejendommene omfatter kontorejendomme og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af

selskabets investeringsejendomme udgør 22.900 tkr. pr. 31. december 2015.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast

på 7,00 - 7,50 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold,

afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommenes forhold i

øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er overskud på 8.146 tkr. mod et underskud på 2.883 tkr. i 2014.

Selskabet har i årets løb modtaget en akkord fra tilknyttede virksomheder på 8.142 tkr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet er overtaget af Sparekassen Fyn A/S pr. 3. november 2015.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabets kapital.

Selskabets ledelse har iværksat foranstaltninger, som sikrer selskabets fortsatte drift.

Selskabet har sikret den fornødne likviditet for det kommende driftsår.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for

selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Spar Fyns Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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 eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger

til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. 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 forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Sparekassen Sjælland koncernen.

Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen

for danske selskabsskatter.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.829.957	1.808.545
Eksterne omkostninger		-1.068.619	-845.239
Bruttoresultat		761.338	963.306
Personaleomkostninger	1	-24.000	-36.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		1.916	-2.927.046
Resultat af ordinær primær drift		739.254	-1.999.740
Andre finansielle indtægter		8.142.228	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-713.153	-296.037
Øvrige finansielle omkostninger		-8.676	-554.775
Ordinært resultat før skat		8.159.653	-2.850.552
Skat af årets resultat	2	-13.238	-32.281
Årets resultat		8.146.415	-2.882.833
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.146.415	-2.882.833
I alt		8.146.415	-2.882.833

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Grunde og bygninger		22.900.000	22.900.000
Produktionsanlæg og maskiner		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	22.900.000	22.900.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		22.900.000	22.900.000
Råvarer og hjælpematerialer		0	0
Fremstillede varer og handelsvarer		0	0
Varebeholdninger i alt		0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	0
Tilgodehavende skat		0	0
Andre tilgodehavender		0	3.428
Tilgodehavender i alt		0	3.428
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	0
Likvide beholdninger		679.858	0
Omsætningsaktiver i alt		679.858	0
Aktiver i alt		23.579.858	22.903.428

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	4	5.000.000	5.000.000
Andre reserver		0	0
Overført resultat		-4.941.596	-13.088.011
Egenkapital i alt		58.404	-8.088.011
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.679.985	1.808.629
Gæld til banker		0	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.679.985	1.808.629
Gæld til realkreditinstitutter		130.957	125.571
Gæld til banker		20.825.467	28.110.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.765	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		424.314	146.307
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	0
Skyldig selskabsskat		13.238	32.281
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		432.728	768.564
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.841.469	29.182.810
Gældsforpligtelser i alt		23.521.454	30.991.439
Passiver i alt		23.579.858	22.903.428

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	5.000.000	-13.088.011	-8.088.011
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat		8.146.415	8.146.415
Egenkapital, ultimo	5.000.000	-4.941.596	58.404

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	24000	36000
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	24000	36000

2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	13239	32281
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	13239	32281

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	30495520	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	30495520	0	0
Opskrivninger primo	-6616432	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	-6616432	0	0
Af- og nedskrivning primo	-979088	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-979088	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22900000	0	0

4. Registreret kapital mv.

Aktie-/anpartskapitalen består af 5000 aktier a 1000 kr. Aktierne/anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.2015.	5000000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Aktie-/anpartskapital ultimo	5000000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1810942	130957	1679985	840575
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	1810942	130957	1679985	840575

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv i niveauet 1 mio.kr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver og langfristet gæld.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sparekassen Sjælland A/S som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for

indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskabers og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle

forpligtelser for at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.811 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 20.825 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 22.900 tkr. pr. 31. december 2015.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5 % af stemmerne ellers selskabskapitalen:

Sparekassen Fyn A/S, Markedspladsen 15, 5600 Faaborg

Selskabet indgår i koncernen Sparekassen Sjælland A/S, Isefjords Allé 5, 4300 Holbæk