

SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S

Markedspladsen 15
5600 Faaborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

09/03/2017

Jakob Nørrekjær Andersson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg Telefonnummer: 63611861 CVR-nr: 26760992 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland-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 2016 for Spar Fyns Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/03/2017

Direktion

Preben Damgaard Petersen

Bestyrelse

Flemming Bisgaard Nielsen

Lars Petersson

Henrik Middelbo Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 regnskabet

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 regnskabet

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.

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.

København, 09/03/2017

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

Christian Dalmoose Pedersen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og en boligejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 1.717 tkr. mod et overskud på 8.146 tkr. i 2015.

Årets resultat er mindre tilfredsstillende, idet der er værdireguleret -2.100 tkr. på investeringsejendomme.

Årets resultat i 2015 var positivt påvirket af en akkord fra det daværende moderselskab.

Selskabet er overtaget af Sparekassen Sjælland-Fyn A/S pr. 1. januar 2016

Selskabet har i 2016 nedsat kapitalen til 1.000 tkr. og egenkapitalen udgør 841 tkr. ultimo 2016.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 20.800 tkr. pr. 31. december 2016.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 7,50 – 8,00 %, 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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven). Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har en beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og balancen for 2016 på 7 tkr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

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.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under 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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 gældsmetode 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		1.072.998	761.338
Personaleomkostninger	1	0	-24.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	1.916
Resultat af ordinær primær drift		1.072.998	739.254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.100.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		857	8.142.228
Andre finansielle indtægter		11.144	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-624.457	-713.153
Andre finansielle omkostninger		-7.193	-8.676
Ordinært resultat før skat		-1.646.651	8.159.653
Skat af årets resultat	2	-70.511	-13.238
Årets resultat		-1.717.162	8.146.415
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.717.162	8.146.415
I alt		-1.717.162	8.146.415

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		20.800.000	22.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	20.800.000	22.900.000
Anlægsaktiver i alt		20.800.000	22.900.000
Likvide beholdninger		110.083	679.858
Omsætningsaktiver i alt		110.083	679.858
Aktiver i alt		20.910.083	23.579.858

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	5.000.000
Overkurs ved emission		2.000.000	0
Overført resultat		-2.158.758	-4.941.596
Egenkapital i alt		841.242	58.404
Gæld til realkreditinstitutter		1.535.386	1.679.985
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	1.535.386	1.679.985
Gæld til realkreditinstitutter		136.643	130.957
Gæld til banker		17.803.720	20.825.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.493	14.765
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		69.740	424.314
Skyldig selskabsskat		70.511	13.238
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		441.348	432.728
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.533.455	21.841.469
Gældsforpligtelser i alt		20.068.841	23.521.454
Passiver i alt		20.910.083	23.579.858

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	5.000.000	0	-4.941.596	58.404
Kapitalforhøjelse	500.000	2.000.000	0	2.500.000
Kapitalnesættelse	-4.500.000	0	4.500.000	0
Årets resultat	0	0	-1.717.162	-1.717.162
Egenkapital, ultimo	1.000.000	2.000.000	-2.158.758	841.242

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	0	24000
	0	24000

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	70511	13239
	70511	13239

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	30495520
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	30495520
Værdiregulering primo	-6616432
Årets værdiregulering	-2100000
Opskrivninger ultimo	-8716432
Af- og nedskrivning primo	-979088
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-979088
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20800000

Investeringsjendomme 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 7,5 - 8,0 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

I den udstrækning af 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 værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	7,10%	7,60%	8,10%
Dagsværdi	22.265.000	20.800.000	19.516.000
Ændringer i dagsværdi	1.465.000	0	-1.284.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1810942	1672029	136643	912199
	1810942	1672029	136643	912199

5. Oplysning om eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier udgør et aktiv på 1,4 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkrediinstitut 1.672 tkr. og gæld til kreditinstitutter 17.804 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.800 tkr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets 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, 4300 Holbæk