

# Fyns Erhvervspark A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 30 51 34 79



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. februar 2017

Som dirigent:

.....  
Carsten Skov  
*Carsten Skov*

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Oplysninger om selskabet	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Fyns Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2017

Direktion:

  
.....  
Carsten Skov

Bestyrelse:

  
.....  
Jesper Hauschildt  
formand  
.....  
Jesper Sondrup Rosener  
.....  
Carsten Skov

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Fyns Erhvervspark A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvor ledelsen har beskrevet, at der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Den fortsatte drift er betinget af, at der opnås en øget udlejning på ejendommen og/eller at afdragsprofilen på selskabets banklån ændres.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 3, hvor det fremgår at værdiansættelsen af selskabets ejendom er behæftet med usikkerhed afledt af, at en væsentlig del af ejendommen ikke er udlejet.

### 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

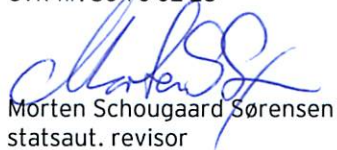
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Odense, den 9. februar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Fyns Erhvervspark A/S
Adresse, postnr., by	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M
CVR-nr.	30 51 34 79
Stiftet	2. juli 2007
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	<a href="http://www.boliggruppen.dk">www.boliggruppen.dk</a>
E-mail	<a href="mailto:mail@boliggruppen.dk">mail@boliggruppen.dk</a>
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Jesper Sondrup Rosener Carsten Skov
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling samt investeringer og hermed beslægtet virksomhed.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er nedskrevet med 500.000 kr. i 2016.

En andel af arealet i selskabets ejendom på ca. 61% er pt. ikke udlejet. Værdiansættelsen af ejendommen er afledt af det ledige areal behæftet med betydelig usikkerhed. Ejendommens værdi er opgjort på basis af et afkastkrav på 13,9%. I denne opgørelse indgår leje fra udlejede lejemål med ca. 48% og skønnet leje på ikke udlejede arealer med ca. 52%.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 57.863 kr. mod et overskud på 218.515 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 2.038.367 kr. Årets resultat før skat er negativ påvirket af nedskrivning på ejendom med 500.000 kr.

Afledt af den fortsatte høje andel af ledige lokaler i selskabets ejendom er der usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som en going concern i 2017.

Ledelsen forventer, at lejeindtægten vil øges i 2017 således, at den fortsatte drift sikres. Såfremt den forventede udvikling ikke realiseres venter ledelsen, at der kan opnås fornøden udsættelse med betaling af afdrag til selskabets pengeinstitut.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	775.389	1.153.803
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-500.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	39.609
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>275.389</b>	<b>693.412</b>
4	Finansielle omkostninger	-349.572	-413.264
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-74.183</b>	<b>280.148</b>
5	Skat af årets resultat	16.320	-61.633
	<b>Årets resultat</b>	<b>-57.863</b>	<b>218.515</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-57.863	218.515
		<b>-57.863</b>	<b>218.515</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	15.500.000	16.000.000
		<u>15.500.000</u>	<u>16.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.500.000</u>	<u>16.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	302.219	328.218
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	42.319	0
	Andre tilgodehavender	15.898	25.009
		<u>360.436</u>	<u>353.227</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>360.436</u>	<u>353.227</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>15.860.436</u>	<u>16.353.227</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	4.000.000	4.000.000
	Overført resultat	-1.961.633	-1.903.770
		<u>2.038.367</u>	<u>2.096.230</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.926.660	4.375.971
	Gæld til banker	3.900.000	4.278.383
	Deposita	262.938	290.045
		<u>8.089.598</u>	<u>8.944.399</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	832.919	830.818
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.769.356	4.208.750
	Anden gæld	130.196	273.030
		<u>5.732.471</u>	<u>5.312.598</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>13.822.069</u>	<u>14.256.997</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>15.860.436</u>	<u>16.353.227</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	4.000.000	-2.122.285	1.877.715
Årets resultat	0	218.515	218.515
Egenkapital 1. januar 2016	4.000.000	-1.903.770	2.096.230
Årets resultat	0	-57.863	-57.863
Egenkapital 31. december 2016	<u>4.000.000</u>	<u>-1.961.633</u>	<u>2.038.367</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fyns Erhvervspark A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fyns Erhvervspark A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

#### Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme

Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Ændringen indebærer en negativ påvirkning af henholdsvis resultat før skat på 70.261 kr. og årets resultat på 54.803 kr. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 reduceres med 54.803 kr. (0 kr. pr. 31. december 2015).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

##### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gæld til kreditinstitutter

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Afløst af den fortsatte høje andel af ledige lokaler i selskabets ejendom er der usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som en going concern i 2017. Ledelsen forventer, at lejeindtægten vil øges i 2017 således, at den fortsatte drift sikres. Såfremt den forventede udvikling ikke realiseres venter ledelsen, at der kan opnås fornøden udsættelse med betaling af afdrag til selskabets pengeinstitut. Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er nedskrevet med 500.000 kr. i 2016.

En andel af arealet i selskabets ejendom på ca. 61% er pt. ikke udlejet. Værdiansættelsen af ejendommen er afløst af det ledige areal behæftet med betydelig usikkerhed. Ejendommens værdi er opgjøret på basis af et afkastkrav på 13,9%. I denne opgørelse indgår leje fra udlejede lejemaal med ca. 48% og skønnet leje på ikke udlejede arealer med ca. 52%.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	89.700	102.500
Andre finansielle omkostninger	259.872	310.764
	<u>349.572</u>	<u>413.264</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-42.319	0
Årets regulering af udskudt skat	25.999	61.633
	<u>-16.320</u>	<u>61.633</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	<u>16.760.339</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>16.760.339</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-760.339
Årets nedskrivning	-500.000
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-1.260.339</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>15.500.000</u>

### 7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (13,9 % for 2016 mod 12,0 % for 2015). Vi henviser endvidere til note 3.

### 8 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 4.000.000 kr. de seneste 5 år.

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.928.217 senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæftersolidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.375.971 kr. (2015: 4.816.832 kr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 15.500.000 kr.

Til sikkerhed for lån hos selskabets pengeinstitut, i alt 4.283.60 kr. (2015: 4.668,340 kr.) pr. 31. december 2016, er der stillet ejerpantebrev på nom. 30.000.000 kr. (2015: 30.000.000 kr.) i selskabets ejendom.

#### 12 Nærtstående parter

Fyns Erhvervspark A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Odense	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
BoligGruppen Fyn A/S	Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M