

Fyns Erhvervspark A/S

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

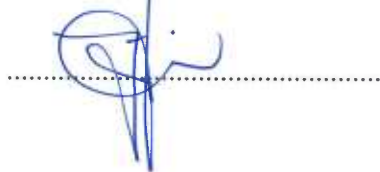
CVR-nr. 30 51 34 79



Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2016

Som dirigent



EY

Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	10
Usikkerhed om going concern	12
Usikkerhed om indregning og måling	12
Finansielle omkostninger	13
Skat af årets resultat	13
Materielle anlægsaktiver	13
Aktiekapital	13
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	14
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	14
Nærtstående parter	14

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	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
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

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 tkr. i 2015.

En andel af arealet i selskabets ejendom på ca. 78% 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 12%. I denne opgørelse indgår leje fra udlejede lejemål med ca. 33% og skønnet leje på ikke udlejede arealer med ca. 67%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud før skat på tkr. 280 mod tkr. -3.444 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på tkr. 2.096. Årets resultat før skat er negativ påvirket af nedskrivning på ejendom med 500 tkr.

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 2016.

Ledelsen forventer, at lejeindtægten vil øges i 2016 således, at den fortsatte drift sikres. Såfremt den forventede udvikling ikke realiseres venter ledelsen, at der kan opnås fornøden udsættelse med betaling af afdrag i selskabets pengeinstitut.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fyns Erhvervspark 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. februar 2016

Direktionen:



Carsten Skov

Bestyrelsen:



Jesper Hauschildt
formand



Jesper Sondrup Rosener



Carsten Skov

Til kapitalejerne i Fyns Erhvervspark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udføre 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en 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 en 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

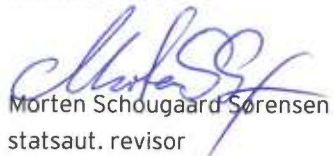
Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvor ledelsen har beskrevet, at der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Den fortsatte drift er betinget af, at der opnås en øget udlejning på ejendommen og/eller at afdragsprofilen på selskabets banklån ændres.

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.

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.

Odense, den 4. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	1.153.806	539.388
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-500.000	-3.500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>39.609</u>	<u>2.371</u>
Resultat af primær drift	693.415	-2.958.241
4 Finansielle omkostninger	<u>-413.264</u>	<u>-485.824</u>
Resultat før skat	280.151	-3.444.065
5 Skat af årets resultat	<u>-61.633</u>	<u>757.694</u>
Årets resultat	<u>218.518</u>	<u>-2.686.371</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>218.518</u>	<u>-2.686.371</u>
	<u>218.518</u>	<u>-2.686.371</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>16.000.000</u>	<u>16.500.000</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>16.000.000</u>	<u>16.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>16.500.000</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	328.218	389.851
Andre tilgodehavender	<u>25.009</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>353.227</u>	<u>389.851</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>353.227</u>	<u>389.851</u>
Aktiver i alt	<u>16.353.227</u>	<u>16.889.851</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Aktiekapital	4.000.000	4.000.000
Overført resultat	-1.903.767	-2.122.285
Egenkapital i alt	<u>2.096.233</u>	<u>1.877.715</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.375.971	4.856.442
Gæld til banker	4.278.383	0
Anden gæld	290.045	293.583
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>8.944.399</u>	<u>5.150.025</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	830.818	432.980
Gæld til banker	0	5.058.297
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	30.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.208.750	4.100.000
Anden gæld	273.027	240.234
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>5.312.595</u>	<u>9.862.111</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.256.994</u>	<u>15.012.136</u>
Passiver i alt	<u>16.353.227</u>	<u>16.889.851</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	4.000.000	-2.122.285	1.877.715
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>218.518</u>	<u>218.518</u>
Egenkapital pr. 31/12 2015	<u>4.000.000</u>	<u>-1.903.767</u>	<u>2.096.233</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende 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 investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende 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.

Bruttoresultat

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter vedligehold, ejendomskatter, forsikring mv.

Andre 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.

Finansielle omkostninger

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

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.

Selskabet 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 12.800 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gæld til kreditinstitutter

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter måles til kursværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Usikkerhed om going concern

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 2016. Ledelsen forventer, at lejeindtægten vil øges i 2016 således, at den fortsatte drift sikres. Såfremt den forventede udvikling ikke realiseres venter ledelsen, at der kan opnås fornøden udsættelse med betaling af afdrag i selskabets pengeinstitut.

Baseret herpå er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

3. Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er nedskrevet med 500 tkr. i 2015.

En andel af arealet i selskabets ejendom på ca. 78% 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 12%. I denne opgørelse indgår leje fra udlejede lejemål med ca. 44% og skønnet leje på ikke udlejede arealer med ca. 56%.

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	102.500	81.000
Andre finansielle omkostninger	<u>310.764</u>	<u>404.824</u>
	<u>413.264</u>	<u>485.824</u>

5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>61.633</u>	<u>-757.694</u>
	<u>61.633</u>	<u>-757.694</u>

6. Materielle anlægsaktiver

(kr.)

Kostpris

Saldo pr. 1/1 2015

Investerings-
ejendomme

16.760.339

Kostpris pr. 31/12 2015

16.760.339

Værdiregulering til dagsværdi

Saldo pr. 1/1 2015

-260.339

Årets værdiregulering til dagsværdi

-500.000

Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2015

-760.339

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015

16.000.000

7. Aktiekapital

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

8. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 4.830 senere end 5 år fra balancedagen.

Selskabets anden langfristet gæld omfatter deposita og forudbetalt leje vedrørende udlejningsejendommene.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.817 tkr. (2014: 5.289 tkr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.000 tkr.

Til sikkerhed for lån hos selskabets pengeinstitut, i alt 4.668 tkr. (2014: 5.058 tkr.) pr. 31. december 2015, er der stillet ejerpantebrev på nom. 30 mio. kr. (2014: 30 mio. kr.) i selskabets ejendom.

10. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

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

11. Nærtstående parter

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

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets 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