

---

***A/S Det Fynske  
Landbocenter,  
Ejendomsselskab***

Ørbækvej 276, 5220 Odense SØ

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 53 87 10 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/5 2016

Søren Bonde  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for A/S Det Fynske Landbocenter, Ejendomsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2016

## Direktion

Nils Rasmussen

## Bestyrelse

Peter Cederfeld de Simonsen  
formand

Søren Bonde

Carl Boisen Thøgersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i A/S Det Fynske Landbocenter, Ejendomsselskab

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Det Fynske Landbocenter, Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisionshandlinger 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense, den 20. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Line Hedam

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	A/S Det Fynske Landbocenter, Ejendomsselskab Ørbækvej 276 5220 Odense SØ  CVR-nr.: 53 87 10 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 61. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Peter Cederfeld de Simonsen, formand Søren Bonde Carl Boisen Thøgersen
<b>Direktion</b>	Nils Rasmussen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 70.636, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 13.062.456.

Årets resultat er påvirket negativt af vedligeholdelsesudgifter vedrørende udskiftning af lysarmaturer i selskabets investeringsejendom, i alt ca. TDKK 950.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.777.591</b>	<b>1.755.801</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.519	-558.639
Andre driftsindtægter		79.507	79.652
Andre eksterne omkostninger		-1.377.666	-493.468
<b>Bruttoresultat</b>		<b>489.951</b>	<b>783.346</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-62.831	-125.662
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>427.120</b>	<b>657.684</b>
Finansielle indtægter	2	0	1
Finansielle omkostninger	3	-428.973	-365.986
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.853</b>	<b>291.699</b>
Skat af årets resultat	4	72.489	-670
<b>Årets resultat</b>		<b>70.636</b>	<b>291.029</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		70.636	291.029
		<b>70.636</b>	<b>291.029</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		22.594.624	22.594.624
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	62.831
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>22.594.624</b>	<b>22.657.455</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.594.624</b>	<b>22.657.455</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		153.365	151.743
Andre tilgodehavender		82.494	0
Selskabsskat		46.000	0
Periodeafgrænsningsposter		225.199	34.177
<b>Tilgodehavender</b>		<b>507.058</b>	<b>185.920</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.963.721</b>	<b>1.959.620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.470.779</b>	<b>2.145.540</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.065.403</b>	<b>24.802.995</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		613.200	613.200
Overført resultat		12.449.256	12.378.620
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>13.062.456</b>	<b>12.991.820</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.577.294	1.649.783
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.577.294</b>	<b>1.649.783</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.199.224	9.424.314
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>9.199.224</b>	<b>9.424.314</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	212.941	206.344
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.566.389	0
Selskabsskat		0	86.386
Anden gæld		447.099	444.348
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.226.429</b>	<b>737.078</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.425.653</b>	<b>10.161.392</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.065.403</b>	<b>24.802.995</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	613.200	12.378.620	12.991.820
Årets resultat	0	70.636	70.636
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>613.200</b>	<b>12.449.256</b>	<b>13.062.456</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	62.831	125.662
	<u><b>62.831</b></u>	<u><b>125.662</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	1
	<u><b>0</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	66.389	0
Andre finansielle omkostninger	362.584	365.986
	<u><b>428.973</b></u>	<u><b>365.986</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	211.386
Årets udskudte skat	-72.489	-210.716
	<u><b>-72.489</b></u>	<u><b>670</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	11.993.331	376.986
Kostpris 31. december	11.993.331	376.986
Opskrivninger 1. januar	10.601.293	0
Opskrivninger 31. december	10.601.293	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	314.155
Årets afskrivninger	0	62.831
Ned- og afskrivninger 31. december	0	376.986
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.594.624</b>	<b>0</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 19.200.000.

## 6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.277.177	8.530.829
Mellem 1 og 5 år	<u>922.047</u>	<u>893.485</u>
Langfristet del	9.199.224	9.424.314
Inden for 1 år	<u>212.941</u>	<u>206.344</u>
	<b><u>9.412.165</u></b>	<b><u>9.630.658</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	22.594.624	22.594.624
---	------------	------------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for A/S Det Fynske Landbocenter, Ejendomsselskab for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelser. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            3 år

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efter første indregning måles lånene til dagsværdi. Værdireguleringen af lånene indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.