

SPAR FYNES EJENDOMSSELSKAB A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/05/2013

Morten Herluf Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SPAR FYNS EJENDOMSSELSKAB A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg
	CVR-nr: 26760992 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Sparekassen Faaborg A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg DK Danmark
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1002977113

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 13/05/2013

Direktion

Morten Herluf Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Michael Agergaard

Henrik Gorm Nielsen

Morten Herluf Nielsen

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 2012 - 31. december 2012, 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 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, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 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, 13/05/2013

Richard Andersen
Statsaut. Revisor
BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af årets drift er ikke tilfredsstillende. I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Det er konstateret, at selskabet har tabt kapitalen

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

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Fonden for Sparekassen Faaborg, Markedspladsen 15, 5600 Faaborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Spar Fyns Ejendomsselskab A/S for 2012 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.

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

Huslejeindtægter og andre driftsindtægter

Huslejeindtægter periodiseres således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme m.v. indgår ikke i huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift og tab på debitorer.

Værdiregulering 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 i egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med søsterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

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 investeringsjendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		2.122.302	2.872.488
Eksterne omkostninger	1	-894.265	-784.856
Bruttoresultat		1.228.037	2.087.632
Resultat af ordinær primær drift		1.228.037	2.087.632
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.549.532	-1.420.877
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-29.715	-91.157
Andre finansielle indtægter	2	10.792	1.133
Øvrige finansielle omkostninger	3	-806.850	-2.191.546
Ordinært resultat før skat		-7.147.268	-1.614.815
Ekstraordinært resultat før skat		-7.147.268	-1.614.815
Skat af årets resultat	4	1.938.151	-1.987.851
Årets resultat		-5.209.117	-3.602.666
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.209.117	-3.602.666
I alt		-5.209.117	-3.602.666

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		25.960.000	35.491.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	25.960.000	35.491.000
Anlægsaktiver i alt		25.960.000	35.491.000
Andre tilgodehavender		1.412.830	104.452
Periodeafgrænsningsposter		274	378
Tilgodehavender i alt		1.413.104	104.830
Omsætningsaktiver i alt		1.413.104	104.830
AKTIVER I ALT		27.373.104	35.595.830

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		-10.209.117	-5.866.966
Egenkapital i alt	6	-5.209.117	-866.966
Hensættelse til udskudt skat	7	37.000	2.002.251
Hensatte forpligtelser i alt		37.000	2.002.251
Gæld til realkreditinstitutter		2.100.814	2.171.294
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	2.100.814	2.171.294
Gæld til realkreditinstitutter		115.613	110.998
Gæld til banker		29.859.502	31.595.829
Leverandører af varer og tjenesteydelser		896	2.588
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		27.100	0
Anden gæld		441.296	579.836
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.444.407	32.289.251
Gældsforpligtelser i alt		32.545.221	34.460.545
PASSIVER I ALT		27.373.104	35.595.830

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Ejendomsomkostninger	251483	257547
Administrationsudgifter	632212	457512
Tab på debitorer	10570	69797
	894265	784856

2. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	kr.	kr.
Kreditinstitutter	0	1133
Renteindtægter debitorer	2450	0
Øvrige renteindtægter	8342	0
	10792	1133

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011
	kr.	kr.
Kreditinstitutter	768231	1979246
Prioritetsgæld	98754	129932
Rente- og afdragstilskud	-83021	-84162
Indeksregulering	15419	13752
Renteudgifter renteswap	84099	76146
Kursregulering renteswap	-76632	76632
	806850	2191546

4. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27100	0
Regulering af udskudt skat	-1965251	1987851
	<u>-1938151</u>	<u>1987851</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2012	30357031
Tilgang	0
Afgang	-1171697
Kostpris 31. december 2012	<u>29185334</u>
Afskrivninger 1. januar 2012	1099500
Afgang	-44919
Afskrivninger 31. december 2012	<u>1054581</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	6233469
Årets værdireguleringer	-7156000
Tilbageførelse af værdiregulering på afhændede aktiver	-1248222
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-2170753</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>25960000</u>

6. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Egenkapital 1. januar 2012	5000000	-5866966	-866966
Kapitalindsud	0	866966	866966
Forslag til årets Resultatdisponering	0	-5209117	-5209117
Egenkapital 31. december 2012	<u>5000000</u>	<u>-10209117</u>	<u>-5209117</u>

Aktiekapitalen pr. 31. december 2012 er fordelt således:

5000 stk. á nom. 1.000 kr.

Aktiekapitalen har været uændret de sidste 5 år.

7. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdi kr.	Skattemæssige værdi kr.	Skattemæssig merafskrivning kr.
Værdiregulering investeringsejendomme	-2092702	406107	-2498809
Investeringsfond	0	1756308	1756308
Afskrivning særlige installationer	0	1255006	1255006
Gæld til realkreditinstitutter	-2216426	-1852108	-364318
Grundlag			148187
Udskudt skat, 25%			37000

Udskudt skat af tab ved opgørelse af ejendomsavance udgør 37.500 kr. og er ikke aktiveret.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2012 kr.	Gæld ialt 31.12.2012 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2282292	2216427	115613	1281458

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 2.216 tkr. og gæld til kreditinstitutter 29.860 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 25.960 tkr.