



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

SPAR FYNS EJENDOMSELSKAB A/S

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2014

Jess Gregersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Spar Fyns Ejendomsselskab A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 26 76 09 92 Stiftet: 26. august 2002 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Gorm Nielsen, formand Knud Erik Banke Kristensen Michael Agergaard
Direktion	Jess Lykke Gregersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 27. maj 2014

Direktion

Jess Lykke Gregersen

Bestyrelse

Henrik Gorm Nielsen
Formand

Knud Erik Banke Kristensen

Michael Agergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Spar Fyns Ejendomsselskab A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Spar Fyns Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og en boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4 tkr. mod et underskud på 5.209 tkr. i 2012. Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af nedskrivning på investeringsejendomme.

Selskabet har tabt kapitalen og egenkapitalen er negativ med 5.205 tkr. Ledelsen forventer at selskabskapitalen kan reetableres ved egen indtjening. Selskabet har sikret den fornødne likviditet for det kommende driftsår.

Selskabets ledelse har iværksat foranstaltninger som sikrer selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Spar Fyns Ejendomsselskab A/S for 2013 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift og tab på debitorer.

Dagsværdiregulering 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, finansielle og godtgørelse under acontoskatteordningen m. v.. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 regnskabsmæssig og skattemæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
NETTOOMSÆTNING		1.558.114	2.122.302
Eksterne omkostninger.....		-833.271	-894.265
BRUTTORESULTAT		724.843	1.228.037
Personaleomkostninger.....	1	-18.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-483.843	-7.549.532
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		98.492	-29.715
DRIFTSRESULTAT		321.492	-6.351.210
Andre finansielle indtægter.....		33	10.792
Andre finansielle omkostninger.....		-320.062	-806.850
RESULTAT FØR SKAT		1.463	-7.147.268
Skat af årets resultat.....	2	2.476	1.938.151
ÅRETS RESULTAT		3.939	-5.209.117
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.939	-5.209.117
I ALT		3.939	-5.209.117

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		26.392.000	25.960.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	26.392.000	25.960.000
ANLÆGSAKTIVER.....		26.392.000	25.960.000
Andre tilgodehavender.....		0	1.412.830
Periodeafgrænsningsposter.....		4.334	274
Tilgodehavender.....		4.334	1.413.104
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.334	1.413.104
AKTIVER.....		26.396.334	27.373.104

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		-10.205.178	-10.209.117
EGENKAPITAL.....	4	-5.205.178	-5.209.117
Hensættelse til udskudt skat.....		0	37.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	37.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.894.062	2.100.814
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.894.062	2.100.814
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	120.465	115.613
Gæld til pengeinstitutter		28.846.781	29.859.503
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.502	896
Selskabsskat.....		61.625	27.100
Anden gæld.....		672.077	441.295
Kortfristede gældsforpligtelser.....		29.707.450	30.444.407
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		31.601.512	32.545.221
PASSIVER.....		26.396.334	27.373.104
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	18.000	0	
	18.000	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	61.625	27.100	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-44.500	0	
Regulering af udskudt skat.....	-19.601	-1.965.251	
	-2.476	-1.938.151	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejend mme	
Kostpris 1. januar 2013.....		29.185.334	
Tilgang.....		3.321.952	
Afgang.....		-954.405	
Kostpris 31. december 2013.....		31.552.881	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		1.054.582	
Afskrivninger solgte aktiver.....		-30.332	
Afskrivninger 31. december 2013.....		1.024.250	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		-2.170.752	
Årets værdireguleringer.....		-2.379.952	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		414.073	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		-4.136.631	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		26.392.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	5.000.000	-10.209.117	-5.209.117
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.939	3.939
Egenkapital 31. december 2013.....	5.000.000	-10.205.178	-5.205.178

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	5.000.000		5.000.000
	5.000.000		5.000.000

Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.216.427	2.014.527	120.465	1.141.456
	2.216.427	2.014.527	120.465	1.141.456

Eventualposter mv.
Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 535 tkr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver og langfristet gæld.

Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Skyldig skat af koncernes sambeskattede indkomst udgør 203 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 2.015 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 28.847 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 26.434 tkr. pr. 31. december 2013.

5

6

7

NOTER**Note****Ejerforhold****8**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Fonden for Sparekassen Faaborg i likvidation
Markedspladsen 15
5600 Faaborg