



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**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2015

---

Jess Lykke Gregersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Gorm Nielsen, formand Knud Erik Banke Kristensen Jess Lykke Gregersen
<b>Direktion</b>	Jess Lykke Gregersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 20. maj 2015

Direktion

---

Jess Lykke Gregersen

Bestyrelse

---

Henrik Gorm Nielsen  
Formand

---

Knud Erik Banke Kristensen

---

Jess Lykke Gregersen

## 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af de indregnede ejendomme.

### **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 20. maj 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 22.900 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,75 - 7,75 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere m.v.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 2.883 tkr. mod et overskud på 4 tkr. i 2013. Årets resultat er ikke tilfredsstillende. Årets resultat er især påvirket af nedskrivning på investeringsejendomme med i alt 2.891 tkr.

Selskabet har tabt kapitalen og egenkapitalen er negativ med 8.088 tkr. Selskabets ledelse har iværksat foranstaltninger, som sikrer selskabets fortsatte drift. Selskabet har sikret den fornødne likviditet for det kommende driftsår.

### 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 2014 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 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på 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 anskaffessummen 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.

### 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	2014 kr.	2013 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>1.808.545</b>	<b>1.558.115</b>
Eksterne omkostninger.....		-845.239	-833.271
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>963.306</b>	<b>724.844</b>
Personaleomkostninger.....	1	-36.000	-18.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.891.324	-483.843
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-35.722	98.492
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-1.999.740</b>	<b>321.493</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	33
Andre finansielle omkostninger.....		-850.812	-320.062
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.850.552</b>	<b>1.464</b>
Skat af årets resultat.....	2	-32.281	2.475
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.882.833</b>	<b>3.939</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.882.833	3.939
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.882.833</b>	<b>3.939</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		22.900.000	26.392.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.900.000</b>	<b>26.392.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.900.000</b>	<b>26.392.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		3.428	4.334
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.428</b>	<b>4.334</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.428</b>	<b>4.334</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.903.428</b>	<b>26.396.334</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		5.000.000	5.000.000
Overført overskud.....		-13.088.011	-10.205.178
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-8.088.011</b>	<b>-5.205.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.808.629	1.894.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.808.629</b>	<b>1.894.062</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	125.571	120.465
Gæld til pengeinstitutter.....		28.110.087	28.846.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	6.502
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		146.307	0
Selskabsskat.....		32.281	61.625
Anden gæld.....		768.564	672.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>29.182.810</b>	<b>29.707.450</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>30.991.439</b>	<b>31.601.512</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.903.428</b>	<b>26.396.334</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	36.000	18.000	
	<b>36.000</b>	<b>18.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.281	61.625	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-44.500	
Regulering af udskudt skat.....	0	-19.600	
	<b>32.281</b>	<b>-2.475</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investeringsejen omme	
Kostpris 1. januar 2014.....		31.552.881	
Tilgang.....		74.324	
Afgang.....		-1.131.685	
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>30.495.520</b>	
Afskrivninger 1. januar 2014.....		1.024.250	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-45.162	
<b>Afskrivninger 31. december 2014.....</b>		<b>979.088</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		-4.136.631	
Årets værdireguleringer.....		-2.816.324	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		336.523	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....</b>		<b>-6.616.432</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>22.900.000</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 1. januar 2014.....	5.000.000	-10.205.178	-5.205.178		
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.882.833	-2.882.833		
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>-13.088.011</b>	<b>-8.088.011</b>		
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
<b>Selskabskapital</b>					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 1.000 kr.....		5.000.000	5.000.000		
		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2014	31/12 2014	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.014.527	1.934.200	125.571	994.919	
	<b>2.014.527</b>	<b>1.934.200</b>	<b>125.571</b>	<b>994.919</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<i>Eventualaktiver</i>					
Selskabet har et ikke indregnet udskudt skatteaktiv i niveauet 2 mio. kr. Skatteaktivet vedrører materielle anlægsaktiver, langfristet gæld samt fremførbare tab på ejendomme. Udskudte skatteaktiver aktiveres ikke i årsregnskabet, da der er usikkerhed forbundet med selskabets fremtidige udnyttelse heraf inden for en kortere årrække.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 1.934 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 28.110 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger.					
Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 22.900 tkr. pr. 31. december 2014.					
<b>Ejerforhold</b>					<b>8</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:					
Fonden for Sparekassen Faaborg i likvidation					
Markedspladsen 15					
5600 Faaborg					

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 22.900 tkr. pr. 31. december 2014.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommene. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,75 - 7,75 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere m.v.

I den udstrækning at markedsrenten og en investors rentekrav ændres eller at ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.