

# **EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S**

Markedspladsen 15  
5600 Faaborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/03/2017**

---

**Jakob Nørrekjær Andersson**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg  CVR-nr: 12826036 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Markedspladsen 15 5600 Faaborg DK Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Faaborg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/03/2017

## Direktion

Preben Damgaard Petersen

## Bestyrelse

Flemming Bisgaard Nielsen

Lars Petersson

Henrik Middelbo Andersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET FAABORG A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 09/03/2017

Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

Christian Dalmose Pedersen  
statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.  
Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 2.790 tkr. mod et overskud på 44.802 tkr. i 2015.  
Årets resultat er mindre tilfredsstillende, idet der er værdireguleret -5.700 tkr. på investeringsejendomme.

Årets resultat i 2015 var positivt påvirket af en akkord fra det daværende moderselskab.

Selskabet er overtaget af Sparekassen Sjælland-Fyn A/S pr. 1. januar 2016.

Selskabet har i 2016 øget kapitalen til 7.000 tkr., overkurs ved emission udgør 16.000 tkr. og egenkapitalen udgør ultimo 2016 13.711 tkr.

Der henvises i øvrigt til resultatopgørelse og balance.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendomme udgør 85.059 tkr. pr. 31. december 2016.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,5 – 8,0 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

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

## Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten aflægges i danske kr.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven). Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver
2. Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme

Punkt 1: Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdierne på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2: Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen har en beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen og balancen for 2016 på 424 tkr.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

**Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

**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.

**Værdiregulering vedrørende 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 poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger. 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 ændring 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 en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugs-tider og restværdi herefter:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Den af selskabet anvendte afkastmodel tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Afkastmodellen har været benyttet konsistent gennem mange år, og anses af ledelsen som mest velegnet til værdiansættelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Egenkapital - Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat 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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

**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 investeringsejendomme til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>5.645.205</b>	<b>6.790.220</b>
Personaleomkostninger .....	1	-5.003	-442.390
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-22.085	-52.130
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>5.618.117</b>	<b>6.295.700</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-5.700.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		3.303	41.199.854
Andre finansielle indtægter .....		414.089	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-1.934.757	-2.220.528
Andre finansielle omkostninger .....		-208.438	-261.924
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.807.686</b>	<b>45.013.102</b>
Skat af årets resultat .....	2	-982.385	-210.759
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-2.790.071</b>	<b>44.802.343</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.790.071	44.802.343
<b>I alt</b> .....		<b>-2.790.071</b>	<b>44.802.343</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		85.058.950	90.758.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	22.085
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>85.058.950</b>	<b>90.781.035</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.058.950</b>	<b>90.781.035</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		33.525	518.222
Tilgodehavende skat .....		0	144.823
Andre tilgodehavender .....		0	108.820
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>33.525</b>	<b>771.865</b>
Likvide beholdninger .....		128.713	2.249.374
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>162.238</b>	<b>3.021.239</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>85.221.188</b>	<b>93.802.274</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	7.000.000	6.200.000
Andre reserver .....		16.000.000	0
Overført resultat .....		-9.288.957	-6.498.886
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>13.711.043</b>	<b>-298.886</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.288.363	23.979.470
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.288.363</b>	<b>23.979.470</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.825.033	291.663
Gæld til banker .....		65.427.343	66.552.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		735.894	38.669
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	277.000
Skyldig selskabsskat .....		917.877	210.759
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.315.635	2.751.004
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>70.221.782</b>	<b>70.121.690</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>71.510.145</b>	<b>94.101.160</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>85.221.188</b>	<b>93.802.274</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	6.200.000		-6.498.886	-298.886
Kapitalforhøjelse .....	800.000	16.000.000	0	16.800.000
Årets resultat .....	0	0	-2.790.071	-2.790.071
Egenkapital, ultimo .....	7.000.000	16.000.000	-9.288.957	13.711.043

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	4.572	379.495
Pensionsbidrag	431	57.001
Andre omkostninger til social sikring	0	5.894
	<u>5.003</u>	<u>442.390</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	384.226	210.759
Regulering vedrørende tidligere år	598.159	0
	<u>982.385</u>	<u>210.759</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings ejendomme kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	111.703.620	11.671.078
Afgang	0	-1.844.709
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.703.620</b>	<b>9.826.369</b>
Af- og nedskrivning primo	0	11.648.993
Årets afskrivning	0	-22.085
Tilbageførsel ved afgang	0	-1.844.709
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>9.826.369</b>
Regulering til dagsværdi primo	-20.944.670	0
Årets afskrivning	-5.700.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-26.644.670</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>85.058.950</b>	<b>0</b>

Investeringssejendomme er målt på basis af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret model.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme.

Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 6,5 - 8,0 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv.

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

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5%
Afkastprocent	7,15%	7,65%	8,15%
Dagsværdi	91.007.000	85.060.000	79.840.000
Ændringer i dagsværdi	5.947.000	0	-5.220.000

#### 4. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 7.000 aktier a 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:					
Aktiekapital primo	6.200.000	6.200.000	6.200.000	6.200.000	6.200.000
Tilgang, kapitaludvidelse	800.000	0	0	0	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>7.000.000</b>	<b>6.200.000</b>	<b>6.200.00</b>	<b>6.200.000</b>	<b>6.200.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.113.396	1.825.033	1.288.363	1.066.120
	<b>3.113.396</b>	<b>1.825.033</b>	<b>1.288.363</b>	<b>1.066.120</b>

#### 6. Oplysning om eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier udgør et aktiv på 6,8 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet inden for en overskuelig årrække kan foretage udnyttelse heraf.

#### 7. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.113 tkr. og gæld til kreditinstitutter 65.427 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 85.059 tkr.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

Selskabet indgår i koncernen Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk