

**Nørresø Kollegiet (Fond)
Asmild Klostervej 13
8800 Viborg
CVR-nr. 12595697**

Årsrapport 2015

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde d. 13.04.2016

Dirigent

Navn: Per Møller Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nørresø Kollegiet (Fond)
Asmild Klostervej 13
8800 Viborg

CVR-nr.: 12595697

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Per Møller Jensen, formand
Else Thordahl Meyer
Vagn Aage Kjeldsen
Hans Henrik Dietz
Birgit Sørensen Langvad
Thomas Mielcke

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Nørresø Kollegiet (Fond).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Viborg, den 13.04.2016

Bestyrelse

Per Møller Jensen
formand

Else Thordahl Meyer

Vagn Aage Kjeldsen

Hans Henrik Dietz

Birgit Sørensen Langvad

Thomas Mielcke

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Nørresø Kollegiet (Fond)

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nørresø Kollegiet (Fond) for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aars, den 13.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Ove Nørskov
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Fondens aktivitet består i kort- og langtidsudlejning af værelser samt udlejning af sal med tilhørende servering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er bestyrelsens opfattelse, at 2015 har været et tilfredsstillende år. Bestyrelsen har i 2015 fortsat det nødvendige renoveringsarbejde af kollegiet. Årets overskud blev på 71 t.kr. før skat. Resultatet er 1 t.kr. lavere i forhold til 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

I overensstemmelse med årsregnskabsloven har kollegiet i regnskabsåret 2015 indregnet investeringsejendomme til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens levetid. Tilsvarende måles forpligtelser vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter i forbindelse med udlejning af værelser og sal.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter omkostninger til aflønning af personale, herunder aflønning til bogholderi og administration samt rengøring.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		387.090	237.551
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(100.000)	500.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		70.282	(374.838)
Personaleomkostninger	1	(191.266)	(191.176)
Driftsresultat		166.106	171.537
Andre finansielle indtægter		8.642	6.910
Andre finansielle omkostninger		(103.401)	(105.749)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		71.347	72.698
Skat af ordinært resultat		(11.420)	0
Årets resultat		59.927	72.698
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		59.927	72.698
		59.927	72.698

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		9.000.000	9.100.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.000.000</u>	<u>9.100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>9.000.000</u>	<u>9.100.000</u>
Andre tilgodehavender		0	806
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>806</u>
Likvide beholdninger		<u>895.542</u>	<u>949.711</u>
Omsætningsaktiver		<u>895.542</u>	<u>950.517</u>
Aktiver		<u>9.895.542</u>	<u>10.050.517</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		8.000.000	8.000.000
Overført overskud eller underskud		(2.427.077)	(2.487.004)
Egenkapital		<u>5.572.923</u>	<u>5.512.996</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.152.597	4.248.720
Anden gæld		49.500	49.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.202.097</u>	<u>4.298.220</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	24.932	24.812
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.403	179.446
Skyldig selskabsskat		11.420	0
Anden gæld		35.767	35.043
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>120.522</u>	<u>239.301</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.322.619</u>	<u>4.537.521</u>
Passiver		<u>9.895.542</u>	<u>10.050.517</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	8.000.000	(2.487.004)	5.512.996
Årets resultat	0	59.927	59.927
Egenkapital ultimo	8.000.000	(2.427.077)	5.572.923

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	185.680	186.250
Andre omkostninger til social sikring	3.664	3.298
Andre personaleomkostninger	1.922	1.628
	<u>191.266</u>	<u>191.176</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>16.692.624</u>
Kostpris ultimo		<u>16.692.624</u>
Dagsværdireguleringer primo		(7.592.624)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(100.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(7.692.624)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>9.000.000</u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for kollegiets ejendom udgør 6,0 % pr. 31.12.2015 (6,0 % pr. 31.12.2014).

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

- Ældre udlejningsejendomme beliggende i Midt- og Vestjylland er indregnet med 6,0 % pr. 31.12.2015.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>kr.</u>
3. Langfristede gælds-				
forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	24.932	24.812	4.152.597	4.050.000
Anden gæld	0	0	49.500	49.500
	<u>24.932</u>	<u>24.812</u>	<u>4.202.097</u>	<u>4.099.500</u>

Noter

♥ Skyldig selskabsskat - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld i Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 500.000 kr. i ejendommen