

# Sparekassekollegiet A/S

Markedspladsen 15, 5600 Faaborg


CVR-nr. 24 20 87 96



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. februar 2016

Som dirigent:



.....

Arne Jakobsen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sparekassekollegiet 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 22. februar 2016

Direktion:



Arne Jakobsen

Bestyrelse:



Martin Nørholm Baltser  
formand



Knud Erik Banke Kristensen



Petter Blondeau

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sparekassekollegiet A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparekassekollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Svendborg, den 22. februar 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Sparekassekollegiet A/S
Adresse, postnr., by	Markedspladsen 15, 5600 Faaborg
CVR-nr.	24 20 87 96
Stiftet	29. juni 1999
Hjemstedskommune	Faaborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	63 61 18 03
Bestyrelse	Martin Nørholm Baltser, formand Knud Erik Banke Kristensen Petter Blondeau
Direktion	Arne Jakobsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198, 5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har omfattet udlejning af kollegieejendomme beliggende i henholdsvis Århus og i København, ligesom der er foretaget salg af lejligheder fra de respektive ejendomme.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene blev i 2014 udstykket til ejerlejligheder med henblik på salg i takt med at lejemålene fraflyttes. Måling af lejlighederne er baseret på en forventet løbende fraflytning. Der knytter sig en vis usikkerhed til denne tidshorisont.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 10.011 t.kr. mod et overskud før skat på 20.205 t.kr. i 2014. Efter skat udgør årets resultat 7.798 t.kr. (2014: 15.610 t.kr.).

Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med i alt 9.578 t.kr. (2014: 19.369) afledt af den foretagne udstykning og det løbende frasalg. I regnskabsåret er der fra ejendommen i København og Århus solgt henholdsvis 34 og 32 lejligheder.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før værdireguleringer for det kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	3.833.065	5.483.492
	Andre driftsindtægter	38.737	96.741
	Eksterne omkostninger	-2.507.165	-2.200.019
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.364.637</b>	<b>3.380.214</b>
2	Personaleomkostninger	-46.179	0
	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	-15.913
	Andre driftsomkostninger	-51.282	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.267.176</b>	<b>3.364.301</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.658.745	18.068.024
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-80.547	1.301.379
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>10.845.374</b>	<b>22.733.704</b>
	Finansielle indtægter	15.076	1
	Finansielle omkostninger	-848.953	-2.528.756
	<b>Resultat før skat</b>	<b>10.011.497</b>	<b>20.204.949</b>
3	Skat af årets resultat	-2.213.253	-4.595.057
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.798.244</b>	<b>15.609.892</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	7.798.244	15.609.892
		<b>7.798.244</b>	<b>15.609.892</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	44.500.000	87.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	51.281
		<u>44.500.000</u>	<u>87.051.281</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.500.000</u>	<u>87.051.281</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.533
	Tilgodehavende selskabsskat	874.530	0
	Andre tilgodehavender	80.749	25.822
	Periodeafgrænsningsposter	0	31.219
		<u>955.279</u>	<u>58.574</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.679.700</u>	<u>1.494.290</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.634.979</u>	<u>1.552.864</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>48.134.979</u></u>	<u><u>88.604.145</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Selskabskapital	12.000.000	12.000.000
	Overført resultat	27.704.420	19.906.176
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>39.704.420</u>	<u>31.906.176</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.623.192	5.915.409
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.623.192</u>	<u>5.915.409</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.234.047	48.728.963
		<u>2.234.047</u>	<u>48.728.963</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Modtagne forudbetalinger	1.800.029	0
7	Anden gæld	773.291	2.053.597
		<u>2.573.320</u>	<u>2.053.597</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.807.367</u>	<u>50.782.560</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>48.134.979</u>	<u>88.604.145</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	12.000.000	19.906.176	31.906.176
Årets resultat	0	7.798.244	7.798.244
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>12.000.000</b>	<b>27.704.420</b>	<b>39.704.420</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sparekassekollegiet A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende købspris og købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede fremtidige netto indbetalinger i form af provenu ved salg af ejerlejligheder og løbende indtjening fra resterende lejemål (frem til forventet salgstidspunkt). Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætning i takt med, at selskaber erhverver ret til ydelsen fra lejer. Lejernes bidrag til andre ydelser end husleje indregnes i balancen, indtil endeligt fordelingsregnskab foreligger, hvorefter der sker afregning direkte med lejerne.

##### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

#### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til dagsværdi.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	46.179	0
	<u>46.179</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.505.470	0
Årets regulering af udskudt skat	-2.292.217	4.595.057
	<u>2.213.253</u>	<u>4.595.057</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	63.056.647	459.230	63.515.877
Afgang i årets løb	-32.106.068	-459.230	-32.565.298
Kostpris 31. december 2015	<u>30.950.579</u>	<u>0</u>	<u>30.950.579</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	23.943.353	0	23.943.353
Årets opskrivning	3.972.146	0	3.972.146
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-14.366.078	0	-14.366.078
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>13.549.421</u>	<u>0</u>	<u>13.549.421</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	407.949	407.949
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhæ	0	-407.949	-407.949
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>44.500.000</u>	<u>0</u>	<u>44.500.000</u>

kr.	2015	2014
<b>5 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 120 stk. a nom. 100.000,00 kr.	12.000.000	12.000.000
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 12.000.000 kr. de seneste 5 år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.234.047	0	2.234.047	2.095.012
	2.234.047	0	2.234.047	2.095.012

kr.	2015	2014
7 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	773.293	2.053.600
	773.293	2.053.600

Under anden gæld, er der indregnet deposita fra lejerne med i alt 658 t.kr. (2014: 1.359 t.kr.)

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, nom. 2.253 t.kr. er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 44.500 t.kr.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Ingen.

#### 10 Nærtstående parter

Sparekassekollegiet A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Trekantens Ejendomsselskab A/S	Havnegade 21, 5500 Middelfart
Spar Fyn Invest A/S	Markedspladsen 15, 5600 Faaborg
Fonden for Fynske Bank	Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg