

# **SORANSK SAMFUNDS BOLIGFOND**

Gammeltorv 6  
1457 København K.

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er godkendt den**

**03/05/2016**

---

**Finn Johannes Poulsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SORANSK SAMFUNDS BOLIGFOND Gammeltorv 6 1457 København K.  Telefonnummer: 33147070  CVR-nr: 25591186 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterport Afd. Vesterbrogade 8, 0900 København C
<b>Revisor</b>	REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET REVISIONSAPS Nytov 8 Slagelse DK Danmark CVR-nr: 21696382 P-enhed: 1005132190

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Soransk Samfunds Boligfond.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultat af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Gentofte, den 22/03/2016

## Direktion

Lars Langkjær

## Bestyrelse

Finn Johannes Poulsen  
Formand

Knud Børge Pontoppidan

Torben Juul Andersen

Kristian Jacobsen

Elsebet Buhl Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Soransk Samfund Boligfond

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SORANSK SAMFUNDS BOLIGFOND for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Soransk Samfunds Boligfond har ikke indberettet legater rettidigt til skattemyndigheden. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

### **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.

Slagelse, 22/03/2016

Søren Dalsgaard  
statsautoriseret revisor  
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS AUTORISERET  
REVISIONSAPS  
CVR: 21696382

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Fondens aktiviteter er at opføre og drive kollegier samt yde boligstøtte for uddannelsessøgende. Fonden driver kollegieejendommen, Solvej 1, Frederiksberg. Den daglige administration påhviler fondens sekretær, medens administrationen af dette kollegium varetages af UBSBOLIG A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og den økonomiske situation anses for tilfredsstillende ud fra den planlagte økonomiske linje og ledelsens forventninger.

## Usædvanlige forhold

Årsrapporten er påvirket af modtagen arv fra Per Ole Laub Clemmensen på tkr. 1.393.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Der foreligger ikke usikkerhed ved indregning eller ved måling under hensynstagen til fondens formål og virke.

Det bemærkes dog vedrørende kollegieejendommen( Soranernes Hus ):

Soranernes Hus er i årsrapporten målt til kr. 38,5 mio. på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering.

Årets dagsværdiregulering af Soranernes Hus udgør kr. 0. Måling af Soranernes Hus til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn.

Indledningsvis bemærkes at det er ledelsens opfattelse, at der ikke er et marked, for slet ikke at tale om et aktivt marked, for handel med kollegieejendomme. Dagsværdien for Soranernes Hus kan således ikke måles på grundlag af observationer på et aktivt marked. Da et kollegium er indrettet med store fællesarealer, herunder fælles køkkener og opholdsstuer på hver etage, findes der heller ikke sammenlignelige nøgletal fra andre markeder, selvom ejendommen kan opdeles i ejerlejligheder.

Ledelsen finder det derfor mest korrekt at opgøre dagsværdien som den offentlige ejendomsvurdering, med mindre resultatet af en værdiafkastberegning viser, at afkastet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering i ikke uvæsentlig grad afviger fra et rimeligt markedsafkast. Det bemærkes i denne forbindelse, at fonden har til formål at bygge og drive kollegier, så et salg er ikke relevant. Hertil kommer at belåningen af ejendommen ikke er højere end fondens likvide aktiver, at der i fonden ikke er væsentlig gæld udover prioritetsgælden og, at en ekstern vurdering af værdiansættelsen ikke har forretningsmæssig betydning i relation til fondens formål og virke.

I værdifastsættelsen indgår følgende hovedelementer:

- Ejendommens boligetageareal (ekskl. kælder) andrager ca. 1781 m<sup>2</sup>
- Ejendommen er opført i 2000 i god kvalitet og fremstår vel vedligeholdt
- Ejendommen efter gældende regler vil kunne opdeles i ejerlejligheder
- Den samlede lejeindtægt for 2016 budgetteres til kr. 1.829.600, men er vilkårsbestemt
- De samlede årlige driftsudgifter ekskl. vedligeholdelse er for 2016 budgetteret til kr. 658.000

Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse er i 2016 på grundlag af et rullende 10 års budget sat til ca. kr. 510.000 svarende til ca. kr. 286 pr. brutto m<sup>2</sup>.

## Uddelinger

I de samlede uddelinger har bestyrelsen medtaget en uddelingsramme på kr. 300.000 for 2016 som udgør de forventede maksimale uddelinger frem til næste årsrapports godkendelse.

Med hensyn til uddelingspolitikken kan det oplyses, at fonden regner med de næste år at uddele kr. 300.000 årligt til beboerne på kollegiet til nedsættelse af deres husleje. I 2015 er der uddelt i alt kr. 100.000.

### **Rapportering**

Redegørelse for god fondsledelse efter LEF § 60 findes i skematisk form på fondens hjemmeside:  
[www.soranerneshus.dk/retningslinjer.pdf](http://www.soranerneshus.dk/retningslinjer.pdf)

### **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.



# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet anvendes følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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 udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes med fradrag af eventuelle huslejetab.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til småinventar, advokat, revisor, gebyrer, porto, administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inkl. feriepenge og pensioner samt andre udgifter til social sikring mv. til fondens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket eventuelt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

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

**Skat af årets resultat**

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 postering direkte på egenkapitalen.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris. Derefter måles investeringsejendom til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen ville kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt af ledelsen. Regnskabsårets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tilæg af opskrivning til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde eller kunstgenstande.

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 brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år              Scrapværdi: 0-5%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Kunst afskrives ikke.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter renter af værdipapirer vedrørende dette, der først kommer til betaling i det efterfølgende regnskabsår.

**Værdipapirer**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Egenkapital**

Øvrige reserver der foreslås overført for regnskabsåret, indgår i egenkapitalen og oplyses i note til egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.575.838	1.536.000
Andre eksterne omkostninger .....		-1.222.268	-884.866
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>353.570</b>	<b>651.134</b>
Personaleomkostninger .....		-59.455	-55.133
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>294.115</b>	<b>596.001</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	-1.915.779
Andre finansielle indtægter .....		118.335	223.933
Øvrige finansielle omkostninger .....		-493.970	-311.813
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-81.520</b>	<b>-1.407.658</b>
Skat af årets resultat .....		90.000	855.755
<b>Årets resultat .....</b>		<b>8.480</b>	<b>-551.903</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		13.376	347.145
Uddelinger .....		100.000	300.000
Overført resultat .....		-104.896	-1.199.048
<b>I alt .....</b>		<b>8.480</b>	<b>-551.903</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		38.500.000	38.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		83.900	83.900
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>38.583.900</b>	<b>38.583.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>38.583.900</b>	<b>38.583.900</b>
Andre tilgodehavender .....		1.490.838	3.182.674
Periodeafgrænsningsposter .....		8.105	8.077
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.498.943</b>	<b>3.190.751</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.491.973	2.112.122
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.491.973</b>	<b>2.112.122</b>
Likvide beholdninger .....		762.901	905.480
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.753.817</b>	<b>6.208.353</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>45.337.717</b>	<b>44.792.253</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		5.000.000	5.000.000
Vedtægtsmæssige reserver .....		15.283.668	13.886.050
Øvrige reserver .....		1.661.787	1.474.970
Overført resultat .....		12.154.481	12.259.377
Uddelinger .....		300.000	300.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>34.399.936</b>	<b>32.920.397</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.470.000	3.560.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.470.000</b>	<b>3.560.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.411.312	6.048.921
Gæld til banker .....		1.040.653	1.214.094
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.451.965</b>	<b>7.263.015</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		590.000	575.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		72.241	58.549
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		353.575	415.292
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.015.816</b>	<b>1.048.841</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.467.781</b>	<b>8.311.856</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>45.337.717</b>	<b>44.792.253</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings ejendomme kr.	Andre anlæg driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	24.236.309	83.900
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>24.236.309</b>	<b>83.900</b>
Værdiregulering 1. januar	14.263.691	0
Årets værdiregulering	0	0
<b>Værdiregulering 31. december</b>	<b>14.263.691</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>38.500.000</b>	<b>83.900</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Ialt kr.	Forfalden under 1 år kr.	Forfalden 1-5 år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.001.312	590.000	2.400.000	3.601.312
	<b>6.001.312</b>	<b>590.000</b>	<b>2.400.000</b>	<b>3.601.312</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Fonden er ikke involveret i retstvister eller voldgiftssager, som har eller kan få betydning for den økonomiske stilling.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nykredit er der stillet sikkerhed i indestående i pengeinstitut, der ultimo regnskabsåret udgør t.kr. 207.

Realkreditinstitut har sikkerhed i fondens investeringsejendom. Gælden udgør t.kr. 6.001.