

**Falkoner Kollegiet ApS**

**CVR-nr. 32451241**

**Havneholmen 21, 5**

**1561 København V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2016

**Dirigent**



---

Navn: Allan Wind

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Falkoner Kollegiet ApS  
Havneholmen 21, 5  
1561 København V

CVR-nr.: 32451241

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Allan Wind

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Falkoner Kollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.05.2016

**Direktion**



Allan Wind

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Falkoner Kollegiet ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Falkoner Kollegiet ApS 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 02.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at udleje ungdomsboliger og de herved forbundne aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på 2.202 t.kr. mod et underskud på 1.042 t.kr. i 2014, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årsagen til overskuddet i 2015 kan henføres til den betragtelige positive kursregulering på renteswap udgørende 1.487 t.kr. Driften af kollegieejendommen er tilfredsstillende.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31.12.2015 er baseret på et afkastkrav på 5,0%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

For regnskabsåret 2016 forventes ligeledes et positivt resultat ekskl. resultatpåvirkning som følge af dagsværdireguleringer. For de efterfølgende år forventes stigende driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld.

Egenkapitalen udgør 390 t.kr. pr. 31.12.2015, og selskabet har således reetableret egenkapitalen i 2015. Egenkapitalen er væsentligt påvirket af akkumulerede negative kursreguleringer på renteswap på 6.975 t.kr., som inden for de næste 4 år vil blive tilbageført over resultatopgørelsen.

Henset til selskabets forventede økonomiske udvikling er det ledelsens forventning, at selskabets løbende drift kan finansiere de løbende driftsomkostninger, hvorfor ledelsen anser årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### 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.

Årsregnskabet 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

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter mv. indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### 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, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### 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 ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

## Resultatopgørelse for 2015

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning                                   |             | 4.785.644               | 4.742                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | 500.000                 | 613                   |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | 1.487.057               | (1.530)               |
| Andre eksterne omkostninger                      |             | (55.592)                | (70)                  |
| Ejendomsomkostninger                             |             | <u>(1.463.328)</u>      | <u>(1.761)</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                            |             | <b>5.253.781</b>        | <b>1.994</b>          |
| Personaleomkostninger                            | 1           | <u>(124.314)</u>        | <u>(149)</u>          |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>5.129.467</b>        | <b>1.845</b>          |
| Andre finansielle indtægter                      |             | 15.194                  | 43                    |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(2.777.406)</u>      | <u>(2.698)</u>        |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>2.367.255</b>        | <b>(810)</b>          |
| Skat af ordinært resultat                        | 2           | <u>(165.203)</u>        | <u>(232)</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>2.202.052</u></b> | <b><u>(1.042)</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                         |                       |
| Overført resultat                                |             | <u>2.202.052</u>        | <u>(1.042)</u>        |
|  |             | <b><u>2.202.052</u></b> | <b><u>(1.042)</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 72.800.000          | 72.300                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>72.800.000</u>   | <u>72.300</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |             | <u>72.800.000</u>   | <u>72.300</u>         |
| Andre tilgodehavender           |             | 266.137             | 0                     |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 2.829               | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>268.966</u>      | <u>0</u>              |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>5.094.588</u>    | <u>4.508</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |             | <u>5.363.554</u>    | <u>4.508</u>          |
| <b>Aktiver</b>                  |             | <u>78.163.554</u>   | <u>76.808</u>         |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                       | 4           | 126.000                  | 126                   |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>263.870</u>           | <u>(1.938)</u>        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>389.870</u></b>    | <b><u>(1.812)</u></b> |
| Udskudt skat                             |             | <u>2.106.846</u>         | <u>1.942</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b><u>2.106.846</u></b>  | <b><u>1.942</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter           |             | 57.878.373               | 58.729                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 1.191.546                | 1.165                 |
| Anden gæld                               |             | <u>14.872.878</u>        | <u>15.170</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 5           | <b><u>73.942.797</u></b> | <b><u>75.064</u></b>  |
| Bankgæld                                 |             | 0                        | 436                   |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 78.161                   | 27                    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 1.585.502                | 1.084                 |
| Anden gæld                               | 6           | <u>60.378</u>            | <u>67</u>             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>1.724.041</u></b>  | <b><u>1.614</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>75.666.838</u></b> | <b><u>76.678</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>78.163.554</u></b> | <b><u>76.808</u></b>  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7           |                          |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 126.000                                 | (1.938.182)  | (1.812.182)          |
| Årets resultat            | 0                                       | 2.202.052  | 2.202.052            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>126.000</b>                          | <b>263.870</b>   | <b>389.870</b>       |

## Noter

|                                       | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>t.kr. |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>       |                    |                      |
| Gager og løn                          | 123.236            | 148                  |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.078              | 1                    |
|                                       | <u>124.314</u>     | <u>149</u>           |

|                                     | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>t.kr. |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b> |                    |                      |
| Ændring af udskudt skat             | 165.203            | 235                  |
| Effekt af ændrede skattesatser      | 0                  | (3)                  |
|                                     | <u>165.203</u>     | <u>232</u>           |

|                                     | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u><br>kr. |
|-------------------------------------|---|
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |   |
| Kostpris primo                      | 65.086.807                                |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>65.086.807</u>                         |
| Opskrivninger primo                 | 7.213.193                                 |
| Årets opskrivninger                 | 500.000                                   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <u>7.713.193</u>                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>72.800.000</u>                         |

### Pantsætninger:

Prioritetsgæld: nom. 62.756.370 kr. pr. 31.12.2015

## Noter

|                              | Antal      | Pålydende<br>værdi<br>kr. | Nominel<br>værdi<br>kr. |
|------------------------------|------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |            |                           |                         |
| Anparter                     | 126        | 1.000,00                  | 126.000                 |
|                              | <b>126</b> |                           | <b>126.000</b>          |

|  | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    | 2013<br>kr.    | 2012<br>kr.    | 2011<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |                |                |                |                |                |
| Virksomhedskapital primo                 | 126.000        | 126.000        | 126.000        | 126.000        | 125.000        |
| Kapitalforhøjelse                        | 0              | 0              | 0              | 0              | 1.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>126.000</b> | <b>126.000</b> | <b>126.000</b> | <b>126.000</b> | <b>126.000</b> |

|   | Forfald<br>inden 12<br>måneder<br>2014<br>t.kr. | Forfald inden<br>12 måneder<br>2015<br>kr. | Forfald efter<br>12 måneder<br>2015<br>kr. | Restgæld efter<br>5 år<br>2015<br>kr. |
|---|---|--|--|---------------------------------------|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |   |  |  |                                       |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 0   | 0  | 57.878.373                                 | 46.505.182                            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 0   | 0  | 1.191.546                                  | 0                                     |
| Anden gæld                                | 0   | 0  | 14.872.878                                 | 0                                     |
|   | <b>0</b>  | <b>0</b>                                   | <b>73.942.797</b>                          | <b>46.505.182</b>                     |

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2015:

**57.878.373**

Anden gæld består af følgende:

|  | 2015<br>kr.              | 2014<br>t.kr.        |
|--|--------------------------|----------------------|
| Kim Sejer ApS (CVR-nr. 28 12 01 17)                        | 2.044.750                | 1.750                |
| Ejendomsaktieselskabet Sønderskovhus (CVR-nr. 13 53 03 00) | 2.044.750                | 1.750                |
| Wind Partnerinvest ApS (CVR-nr. 26 92 40 57)               | 1.526.230                | 1.090                |
| Ejendomsselskabet JO ApS (CVR-nr. 33 35 16 15)             | 327.160                  | 280                  |
| Kjeld Pedersen   | 736.110                  | 630                  |
| Huslejedepositum   | 1.218.491                | 1.208                |
| Markedsværdi af renteswap                                  | 6.975.387                | 8.462                |
|  | <b><u>14.872.878</u></b> | <b><u>15.170</u></b> |



## Noter

|  | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| <b>6. Anden gæld</b>                     |                    |                      |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 4.723              | 11                   |
| Feriepengeforpligtelser                  | 16.680             | 17                   |
| Andre skyldige omkostninger              | <u>38.975</u>      | <u>39</u>            |
|  | <u>60.378</u>      | <u>67</u>            |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev på nom. 62.756.370 kr. i selskabets ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom: 72.800.000 kr.