



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Sparekassekollegiet A/S

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 10. april _____ 20__14__

_____ Morten Herluf Nielsen

dirigent

CVR-nr. 24 20 87 96
421312 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Sparekassekollegiet 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 10. april 2014
Direktion:

Morten Herluf Nielsen

Bestyrelse:

Martin Nørholm Baltser
formand

Morten Herluf Nielsen

Petter Blondeau
Rasmussen

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 2013. Årsregnskabet 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 10. april 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Sparekassekollegiet A/S
Markedspladsen 15
5600 Faaborg

Telefon: 63 61 18 03
CVR-nr.: 24 20 87 96
Stiftet: 29. juni 1999
Hjemstedskommune: Faaborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Martin Nørholm Baltser (formand)
Morten Herluf Nielsen
Petter Blondeau Rasmussen

Direktion

Morten Herluf Nielsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 10. april 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og administrere ejendomme til udlejning som kollegieboliger.

Selskabet ejer 2 kollegieejendomme beliggende henholdsvis i Aarhus og i København.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der knytter sig en hvis usikkerhed til ejendommenes måling. Ejendommene er indrettet til kollegieejendomme, og der er derfor ikke et sammenligneligt omsætningsgrundlag at benchmarke mod. Ejendommene måles derfor alene på et forventet tilfredsstillende afkastkrav, der med udgangspunkt i det gældende renteniveau er fastsat i niveau 5 %.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 7.852 tkr. mod et overskud før skat på 131 tkr. i 2012. Efter skat udgør årets resultat 6.571 tkr. (2012: 131 tkr.)

Resultatet er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsejendommene og prioritetsgæld med i alt 7.118 tkr. før skat.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Ejerforhold

Selskabets aktiekapital er på 12 mio. kr., og ejes af Trekantens Ejendomsselskab A/S, Spar Fyn Invest A/S og Fonden for Fynske Bank.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sparekassekollegiet A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og lignende udgifter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris omfattende købspris og købsomkostninger. Efterfølgende måles disse til dagsværdi. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i udlejning fratrukket driftsudgifter, og kapitaliseres herefter med det for ejendommenes fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Driftsmateriel og inventar

Driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning		5.417.079	5.300.540
Andre driftsindtægter		96.060	101.387
Andre eksterne omkostninger		-1.765.883	-1.881.057
Bruttoresultat		3.747.256	3.520.870
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-62.402	-15.380
Andre driftsomkostninger		-405.125	-416.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.875.329	0
Resultat af primær drift		9.155.058	3.088.690
Finansielle indtægter	1	1.242.494	1.570
Finansielle omkostninger	2	-2.546.005	-2.958.826
Ordinært resultat før skat		7.851.547	131.434
Skat af ordinært resultat	3	-1.320.352	0
Årets resultat		<u>6.531.195</u>	<u>131.434</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.531.195</u>	<u>131.434</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		68.500.000	62.624.671
Driftsmidler og inventar		35.195	26.438
Installationer		203.534	256.630
Anlægsaktiver i alt		<u>68.738.729</u>	<u>62.907.739</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		483	36.936
Periodeafgrænsningsposter		58.163	45.515
		<u>58.646</u>	<u>82.451</u>
Likvide beholdninger		<u>973.900</u>	<u>1.595.888</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.032.546</u>	<u>1.678.339</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>69.771.275</u></u>	<u><u>64.586.078</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført resultat		4.296.282	-2.234.913
Egenkapital i alt		<u>16.296.282</u>	<u>9.765.087</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	3	<u>1.320.352</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>50.455.482</u>	<u>51.697.976</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		0	1.354.722
Anden gæld		358.226	459.043
Deposita		<u>1.340.933</u>	<u>1.309.250</u>
		<u>1.699.159</u>	<u>3.123.015</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>52.154.641</u>	<u>54.820.991</u>
PASSIVER I ALT		<u>69.771.275</u>	<u>64.586.078</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012		
1 Finansielle indtægter				
Renter, kreditinstitutter	0	1.570		
Kursregulering, gæld til realkreditinstitutter	1.242.494	0		
	<u>1.242.494</u>	<u>1.570</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Renter, kreditinstitutter	35.543	78.245		
Renter, realkreditinstitutter	2.510.462	2.494.669		
Kursregulering, gæld til realkreditinstitutter	0	385.641		
Renter kreditorer m.v.	0	271		
	<u>2.546.005</u>	<u>2.958.826</u>		
3 Skat af ordinært resultat				
Specificeres således:				
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	0	0		
Regulering udskudt skat	1.500.400	0		
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af skatteprocent	-180.048	0		
	<u>1.320.352</u>	<u>0</u>		
4 Materielle anlægsaktiver				
	Investe- ringsejen- domme	Driftsmid- ler og inventar	Installa- tioner	I alt
Kostpris 1. januar 2013	62.624.671	409.168	265.479	63.299.318
Årets tilgang	0	18.063	0	18.063
Kostpris 31. december 2013	<u>62.624.671</u>	<u>427.231</u>	<u>265.479</u>	<u>63.317.381</u>
Dagsværdiregulering/ opskrivninger 1. januar 2013	0	0	0	0
Dagsværdiregulering	5.875.329	0	0	5.875.329
Dagsværdiregulering/ opskrivninger 31. december 2013	<u>5.875.329</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.875.329</u>
Afskrivninger 1. januar 2013	0	382.730	8.849	391.579
Årets afskrivninger	0	9.306	53.096	62.402
Afskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>392.036</u>	<u>61.945</u>	<u>453.981</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>68.500.000</u>	<u>35.195</u>	<u>203.534</u>	<u>68.738.729</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Egenkapital

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	12.000.000	-2.234.913	9.765.087
Overført, jf. resultatdisponering	0	6.531.195	6.531.195
Egenkapital 31. december 2013	12.000.000	4.296.282	16.296.282

	2013	2012
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen er fordelt således: 120 stk. á nom. 100.000 kr.	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de sidste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2013	Gæld i alt 31. december 2013	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>51.697.976</u>	<u>50.455.482</u>	<u>50.455.482</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 48.948 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 68.500 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Nærtstående parter

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

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