

Sparekassekollegiet A/S

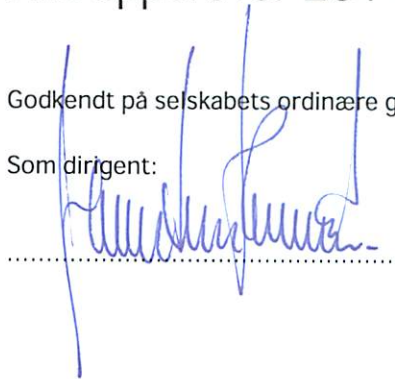
CVR-nr. 24 20 87 96



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. februar 2015

Som dirigent:



EY

Building a better
working world



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Aktiekapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Anden gæld	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	13



Building a better
working world

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Markedspladsen 15, 5600 Faaborg
CVR-nr.	24 20 87 96
Stiftet	29. juni 1999
Telefon	+45 63 61 18 03
Bestyrelse	Martin Nørholm Baltser, formand Knud Erik Banke Kristensen Petter Blondeau
Direktion	Morten Herluf Nielsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Mølmarksvej 198, 5700 Svendborg Telefon +45 73 23 30 00 Telefax +45 72 29 30 30



Building a better
working world

fortsat - Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har som i tidligere år omfattet udlejning og administration af selskabets 2 kollegieejendomme beliggende i henholdsvis Århus og i København.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene anvendes til kollegieejendomme, men er i 2014 udstykket til ejerlejligheder med henblik på salg i takt med at lejemålene fraflyttes. Ejendommene måles under hensyntagen hertil. Der knytter sig en vis usikkerhed til måling af ejendommene, herunder i relation til skøn over tidspunkt for fraflytning og dermed mulighed for salg. Selskabet har anvendt ekstern mægler vurdering som udgangspunkt for målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud før skat på 20.205 t.kr. mod et overskud før skat på 7.852 t.kr. i 2013. Efter skat udgør årets resultat 15.610 t.kr. (2013: 6.571 t.kr.)

Resultatet er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med i alt 19.369 t.kr. som i al væsentlighed kan henføres til den ændrede hensigt med ejendommene og udstykning til ejerlejligheder som beskrevet ovenfor.

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.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 4. februar 2015

Direktionen:


Morten Herluf Nielsen

Bestyrelsen:


Martin Nørholm Baltser
formand


Knud Erik Banke Kristensen


Petter Blondeau

Til kapitalejerne i Sparekassekollegiet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sparekassekollegiet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 4. februar 2015
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor



Building a better
working world

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	5.483.492	5.417.079
Andre driftsindtægter	96.741	96.060
Andre eksterne omkostninger	<u>-1.733.925</u>	<u>-1.765.883</u>
Bruttofortjeneste	3.846.308	3.747.256
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-15.913	-9.306
Andre driftsomkostninger	-466.094	-405.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	18.068.024	5.822.233
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>1.301.379</u>	<u>1.242.494</u>
Resultat af ordinær primær drift	22.733.704	10.397.552
Finansielle indtægter	1	0
² Finansielle omkostninger	<u>-2.528.756</u>	<u>-2.546.005</u>
Resultat før skat	20.204.949	7.851.547
³ Skat af årets resultat	<u>-4.595.057</u>	<u>-1.320.352</u>
Årets resultat	<u>15.609.892</u>	<u>6.531.195</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>15.609.892</u>	<u>6.531.195</u>
	<u>15.609.892</u>	<u>6.531.195</u>



Building a better
working world

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	87.000.000	68.703.534
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>51.281</u>	<u>35.195</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>87.051.281</u>	<u>68.738.729</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>87.051.281</u>	<u>68.738.729</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.533	483
Periodeafgrænsningsposter	<u>57.041</u>	<u>58.163</u>
Tilgodehavender	<u>58.574</u>	<u>58.646</u>
Likvide beholdninger	<u>1.494.290</u>	<u>973.900</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.552.864</u>	<u>1.032.546</u>
Aktiver i alt	<u>88.604.145</u>	<u>69.771.275</u>



Building a better
working world

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Aktiekapital	12.000.000	12.000.000
Overført resultat	<u>19.906.174</u>	<u>4.296.282</u>
Egenkapital i alt	<u>31.906.174</u>	<u>16.296.282</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>5.915.409</u>	<u>1.320.352</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.915.409</u>	<u>1.320.352</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>48.728.963</u>	<u>50.455.482</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser	<u>48.728.963</u>	<u>50.455.482</u>
7 Anden gæld	<u>2.053.599</u>	<u>1.699.159</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>2.053.599</u>	<u>1.699.159</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>50.782.562</u>	<u>52.154.641</u>
Passiver i alt	<u>88.604.145</u>	<u>69.771.275</u>



Building a better
working world

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	12.000.000	4.296.282	16.296.282
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>15.609.892</u>	<u>15.609.892</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>12.000.000</u>	<u>19.906.174</u>	<u>31.906.174</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen med tillæg af opskrivninger.

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5

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.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

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.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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.

	2014 kr.	2013 kr.	
2. Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt	2.526.256	2.546.005	
Andre finansielle omkostninger	<u>2.500</u>	<u>0</u>	
	<u><u>2.528.756</u></u>	<u><u>2.546.005</u></u>	
3. Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	4.595.057	1.500.400	
Ændring af skatteprocent	<u>0</u>	<u>-180.048</u>	
	<u><u>4.595.057</u></u>	<u><u>1.320.352</u></u>	
4. Materielle anlægsaktiver			
(kr.)	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/1 2014	62.828.205	427.230	63.255.435
Tilgang i årets løb	<u>228.442</u>	<u>32.000</u>	<u>260.442</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>63.056.647</u>	<u>459.230</u>	<u>63.515.877</u>
Værdiregulering til dagsværdi			
Saldo pr. 1/1 2014	5.875.329		5.875.329
Årets værdiregulering til dagsværdi	<u>18.068.024</u>		<u>18.068.024</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	<u>23.943.353</u>		<u>23.943.353</u>
Af- og nedskrivninger			
Saldo pr. 1/1 2014		392.036	392.036
Årets afskrivninger		<u>15.913</u>	<u>15.913</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2014		<u>407.949</u>	<u>407.949</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u><u>87.000.000</u></u>	<u><u>51.281</u></u>	<u><u>87.051.281</u></u>

	<u>31/12 2014</u> kr.	<u>31/12 2013</u> kr.
5. Aktiekapital		
Aktiekapitalen kr. 12.000.000, sammensættes således:		
120 aktie(r) a kr. 100.000,00	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>

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

6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	<u>Forfalder mellem 1 og 5 år kr.</u>	<u>Forfalder ud over 5 år kr.</u>	<u>Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 31/12 2014 kr.</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>574.860</u>	<u>48.154.103</u>	<u>48.728.963</u>	<u>0</u>
	<u>574.860</u>	<u>48.154.103</u>	<u>48.728.963</u>	<u>0</u>

	<u>31/12 2014</u> kr.	<u>31/12 2013</u> kr.
7. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	<u>2.053.599</u>	<u>1.699.159</u>
	<u>2.053.599</u>	<u>1.699.159</u>

Under anden gæld, er der indregnet deposita fra lejernerne med i alt 1.359 t.kr. (2013: 1.341 t.kr.)

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, nom. 49.070 t.kr. er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 87.000 t.kr.

Der er stillet bankgaranti på 221 t.kr. i forbindelse med omlægning af selskabets realkreditlån ultimo året.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Ingen.



Building a better
working world

10. Nærtstående parter

Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
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