

**Flintholm Kollegiet ApS**

**CVR-nr. 27648258**

**Havneholmen 21, 5.**

**1561 København V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

**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**

Flintholm Kollegiet ApS  
Havneholmen 21, 5.  
1561 København V

CVR-nr.: 27648258  
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 Flintholm Kollegiet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

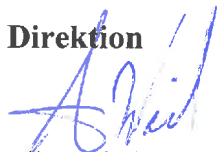
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.05.2016

**Direktion**



Allan Wind

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Flintholm Kollegiet ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flintholm 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 04.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Thomas Hermann  
statsautoriseret/revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og drive Flintholm Kollegiet beliggende Preben Kaas Vænge 3-5 (tidl. Einer-Jensens Vænge 2-96), 2000 Frederiksberg, samt hermed forbundne aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på 436 t.kr. mod et overskud på 5.579 t.kr. i 2014, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabets resultat i 2014 er væsentligt bedre, som kan henføres til ændringen i dagsværdireguleringen i 2014. Driften af kollegieejendommen er tilfredsstillende.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2015 er baseret på et afkastkrav på 5,10%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Selskabet har i 2015 omlagt finansieringen, og indfriet renteswap i forbindelse hermed.

Selskabet ledelse forventer at der vedtages en ny lokalplan i 2016 – blandt andet gældende for det ubebyggede areal på den matrikel selskabet ejer, som i givet fald vil gøre det muligt, at opføre et nyt kollegium, på ca. 3.500 m<sup>2</sup> indeholdende ca. 76 studenterboliger, ved siden af Flintholm Kollegiet. Selskabet har allerede opnået såvel byggefinansiering, samt slutfinansiering til opførelsen af kollegiet.

For regnskabsåret 2016 forventes et positivt resultat ekskl. resultatpåvirkning som følge af dagsværdireguleringer, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld.

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

Lejeindtægt 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.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab Wind Holding ApS og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris med op- eller nedskrivning til genskaffelsespris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger. Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

### 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 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.822.335	5.768
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		750.000	8.300
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.399.629	(1.839)
Andre eksterne omkostninger		(54.547)	(66)
Ejendomsomkostninger		<u>(1.160.334)</u>	<u>(1.470)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>6.757.083</b>	<b>10.693</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(177.610)</u>	<u>(172)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.579.473</b>	<b>10.521</b>
Andre finansielle indtægter	2	730	2
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(3.415.728)</u>	<u>(3.923)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>3.164.475</b>	<b>6.600</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(2.728.556)</u>	<u>(1.021)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>435.919</u></b>	<b><u>5.579</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>435.919</u>	<u>5.579</u>
		<b><u>435.919</u></b>	<b><u>5.579</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		100.750.000	100.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>565.625</u>	<u>491</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>101.315.625</b></u>	<u><b>100.491</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>101.315.625</b></u>	<u><b>100.491</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.373.254	2.373
Andre tilgodehavender		60.660	145
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.010</u>	<u>33</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.453.924</b></u>	<u><b>2.551</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.174.139</b></u>	<u><b>1.017</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>4.628.063</b></u>	<u><b>3.568</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>105.943.688</b></u></u>	<u><u><b>104.059</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>10.489.795</u>	<u>10.054</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>10.614.795</b></u>	<u><b>10.179</b></u>
Udskudt skat		<u>7.654.680</u>	<u>4.926</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u><b>7.654.680</b></u>	<u><b>4.926</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		77.451.497	67.673
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.435.234	1.491
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	2.678.000	0
Gæld til associerede virksomheder	8	2.678.000	0
Anden gæld		<u>1.493.155</u>	<u>14.184</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<u><b>85.735.886</b></u>	<u><b>83.348</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.550.505	0
Bankgæld		0	247
Modtagne forudbetalinger fra kunder		49.164	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser		276.550	89
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.600
Gæld til associerede virksomheder		0	2.600
Anden gæld		<u>62.108</u>	<u>43</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.938.327</b></u>	<u><b>5.606</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>87.674.213</b></u>	<u><b>88.954</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>105.943.688</b></u></u>	<u><u><b>104.059</b></u></u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	10.053.876	10.178.876
Årets resultat	0	435.919	435.919
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>10.489.795</b>	<b>10.614.795</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	174.255	169
Andre omkostninger til social sikring	3.355	3
	<u>177.610</u>	<u>172</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	730	2
	<u>730</u>	<u>2</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.000	100
Renteomkostninger i øvrigt	2.997.852	3.723
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	78.000	100
Øvrige finansielle omkostninger	261.876	0
	<u>3.415.728</u>	<u>3.923</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	2.728.556	1.021
	<u>2.728.556</u>	<u>1.021</u>

## Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle anlægsaktiver under udfø- relse kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	65.395.691	491.125
Tilgange	0	74.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>65.395.691</b>	<b>565.625</b>
Opskrivninger primo	34.604.309	0
Årets opskrivninger	750.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>35.354.309</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>100.750.000</b>	<b>565.625</b>

### Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 81.590.000 kr. pr. 31.12.2015.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125.000	1,00	125.000
	<b>125.000</b>		<b>125.000</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

### 7. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder forrentes med 3% p.a. og er afdragsfrit indtil 31.12.2020, hvorefter det afdrages i takt med at selskabets likviditet tillader det. Lånet træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.

### 8. Gæld til associerede virksomheder

Gæld til associerede virksomheder forrentes med 3% p.a. og er afdragsfrit indtil 31.12.2020, hvorefter det afdrages i takt med at selskabets likviditet tillader det. Lånet træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer.



## Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.550.505	77.451.497	72.537.104
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.435.234	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	2.678.000	2.678.000
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.678.000	2.678.000
Anden gæld	0	0	1.493.155	0
	<b>0</b>	<b>1.550.505</b>	<b>85.735.886</b>	<b>77.893.104</b>

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2015:

80.652.879

Akkumuleret kursregulering på gæld til realkreditinstitutter udgør 1.650.877 kr. pr. 31.12.2015.

Anden gæld består af følgende:

	2015 kr.	2014 t.kr.
Huslejedepositum	1.493.155	1.524
Markedsværdi af renteswap	0	12.660
	<b>1.493.155</b>	<b>14.184</b>

## 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med det ultimative moderselskab Wind Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 100.750.000 kr.

Der er udstedt ejerpantebrev nom. 41.302 mio. kr., som selskabet har i hænde og dermed ikke stillet til sikkerhed for forpligtelser.