

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

c/o PBU
Øster Fælled Torv 3
2100 København Ø

CVR-nr. 29196044

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2016

Ib Jansholt
Dirigent

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsudvikling Flintholm Have P/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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2016

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Leif Brask-Rasmussen
Formand

Lars Ingemann Nielsen

Morten Schou

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S 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 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.

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.

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.

København, den 3. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Dan Jespersen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S c/o PBU Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29196044
Stiftelsesdato	6. december 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Leif Brask-Rasmussen, Formand Lars Ingemann Nielsen Morten Schou
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
Administrationselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er stiftet den 6. december 2005 af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger (PBU), Bank Pension og Willy Rasmussen Holding ApS med en ejerandel på henholdsvis 47%, 47% og 6%.

PBU erhvervede i 2014 Bank Pensions og Willy Holding ApS' ejerandele, hvorefter PBUs ejerandel udgør 100%.

Selskabet beskæftiger sig med at udøve virksomhed med ejendomsudvikling og dertil hørende køb og salg samt opførelse af fast ejendom i Danmark. Oprindeligt opførtes 86 boligejerlejligheder, 3 butiksejerlejligheder og kontorejerlejligheder samt en ejerlejlighed bestående af en parkeringskælder.

Kontordelen og parkeringskælderens blev tidligere solgt. Med udgangen af 2015 er i alt 12 boligejerlejligheder solgt til individuelle købere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af primær drift udgør 10,0 mio. kr. i forhold til budgettet på 11,6 mio. kr. Årets samlede resultat udgør 6,7 mio. kr., hvori indgår nedskrivningen af ejendommen på 7,5 mio. kr. og avance ved salg af boliger på 4,4 mio. kr.

Der er i 2015 solgt 4 boliger, og indtægterne indgår i årsrapporten for 2015. Der resterer herefter 74 usolgte boliger ud af i alt 86 boliger. Ved årsskiftet 2015/2016 er alle boliger udlejet eller under udlejning til en gennemsnitlig markedsleje på ca. 1.500 kr. pr. m².

Lejemålet til Dansk Supermarked indeholdende en DøgnNetto-butik er opsagt til ophør pr. 1. juni 2016. Lejemålet, der er fraflyttet i løbet af december 2015, er sat til genudlejning hos en erhvervsjendomsrådgiver. Det påregnes at blive vanskeligt at få genudlejet lejemålet, ligesom lejen må forventes at blive reduceret i forhold til den tidligere leje.

Ejendommen er pr. 31. december 2015 dagsværdiansat til 278 mio. kr. på baggrund af et afkast for erhvervsdelen på 6% og en værdi på ca. 31.000 kr. pr. m² for boligdelen. Dette er en absolut nedskrivning i forhold til værdien ved udgangen af 2014, idet der dog skal tages i betragtning, at der er frasolgt boliger i årets løb.

Forventet udvikling

Selskabet har indtil videre besluttet årligt at sælge 4-5 ledigblevne boliger på Preben Kaas Vænge, idet man fra tid til anden har efterprøvet prisniveauet ved individuelt salg af boligerne. De 12 salg til dato er sket til salgspriser i gennemsnit på ca. 35.000 kr. pr. m², og de 4 salg i 2015 er sket til salgspriser i gennemsnit på ca. 39.000 kr. pr. m². Såfremt det nuværende stærke salgsmarked fortsætter, er det besluttet at søge salg af ledige boliger overalt i bebyggelsen, hvis der kan opnås attraktive salgspriser.

Lejeniveauet i de tre butiksljemål vurderes at svare til det aktuelle markedsniveau taget i betragtning, at området endnu ikke er færdig bebygget og udviklet. Butikkerne søges derfor endnu ikke solgt.

De ikke solgte boliger forventes ligeledes foreløbig beholdt som en anlægsejendom med det forventede årlige antal frasolgte enheder. Der forventes et årligt ordinært afkast i 2016 på ca. 3,2% af egenkapitalen på i alt 318 mio. kr. ekskl. avancer ved salg af boliger.

Risici og usikkerhed

Der er ingen særlige risici i selskabet udover almindelige udlejnings- og salgstrisici.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke efter statusdagen været begivenheder, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Regnskabsopstilling og tekst til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktivitet

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter fra investeringsejendomme

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskab og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt dagsværdiregulering af gæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor skattepligten påhviler selskabets investorer. Der er som følge heraf ikke afsat skat og udskudt skat i regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på købstidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Værdiregulering af investeringsejendomme. Ejendomme under opførelse indregnes til kostpris.

Kostprisen indeholder alle omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil det tidspunkt hvor aktiviet er klar til at blive taget i brug eller som direkte kan henføres til det fremsillede aktiv. Renter af kapital der lånt til at finansiere fremstillingen og som vedrører fremsillingsperioden indgår i kostprisen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Anvendt regnskabspraksis

Ved opgørelsen af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Der korrigeres i lejeindtægterne for skønnede tomgangsleje baseret på lejersammensætning og kontraktbestand. Den herefter beregnede værdi korrigeres for den forventede værdi af større moderniseringsarbejder og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Investeringsejendomme, som er sat til salg, værdifastsættes til en anslået salgspris.

Værdiforringelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer for værdiforringelse, foretages nedskrivning til skønnet dagsværdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under gevinst/tab ved salg af fast ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter	1	14.531.009	14.706.731
Driftsomkostninger	2	-4.520.688	-5.719.316
Bruttoresultat		10.010.321	8.987.415
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-7.459.536	28.311.070
Avance ved salg af fast ejendom		4.353.635	-13.821
Driftsresultat		6.904.420	37.284.664
Finansielle indtægter		0	81.398
Finansielle omkostninger		-161.129	-122
Resultat før skat		6.743.291	37.365.940
Årets resultat		6.743.291	37.365.940
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udlodning indregnet under egenkapitalen		35.000.000	15.000.000
Overført resultat		-28.256.709	22.365.940
		6.743.291	37.365.940

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>278.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>278.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>278.000.000</u>	<u>300.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>134.981</u>	<u>447.049</u>
Tilgodehavender		<u>134.981</u>	<u>447.049</u>
Likvide beholdninger		<u>44.674.684</u>	<u>32.046.365</u>
Omsætningsaktiver		<u>44.809.665</u>	<u>32.493.414</u>
Aktiver		<u>322.809.665</u>	<u>332.493.414</u>

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		56.363.636	56.363.636
Overført resultat		226.569.647	254.826.356
Udlodning for regnskabsåret		35.000.000	15.000.000
Egenkapital	4	<u>317.933.283</u>	<u>326.189.992</u>
Deposita		4.385.035	4.340.253
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.031	154.894
Anden gæld		470.316	1.808.275
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.876.382</u>	<u>6.303.422</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.876.382</u>	<u>6.303.422</u>
Passiver		<u>322.809.665</u>	<u>332.493.414</u>
Nærtstående parter	5		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	6		

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Noter

	2015	2014
1. Huslejeindtægter		
Boliglejemål	12.571.615	13.084.815
Erhvervslejemål	1.959.394	1.621.916
	14.531.009	14.706.731
2. Driftsomkostninger		
Udvendig vedligeholdelse	1.174.127	2.086.108
Renholdelse	154.921	179.655
	1.329.048	2.265.763
Salgs- og udlejningsomkostninger	84.779	166.181
Øvrige omkostninger	894.426	1.002.680
	979.205	1.168.861
Administrationsomkostninger	2.212.435	2.284.692
	2.212.435	2.284.692
	4.520.688	5.719.316
Der er ingen ansatte i selskabet.		
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	258.481.437	272.352.979
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	801.875	0
Afgang i årets løb	-14.095.704	-13.871.542
Kostpris ultimo	245.187.608	258.481.437
Værdiregulering primo	41.518.563	15.982.021
Årets værdiregulering	-7.459.536	26.923.806
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	-1.246.635	-1.387.264
Værdiregulering ultimo	32.812.392	41.518.563
Regnskabsmæssig værdi ultimo	278.000.000	300.000.000
Afkastprocent til værdiansættelsen er 4,1 pct.		

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Noter

4. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udlodning	I alt
Egenkapital primo	56.363.636	254.826.356	15.000.000	326.189.992
Udbetalt udlodning fra sidste år			-15.000.000	-15.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		-28.256.709	35.000.000	6.743.291
Egenkapital pr. 31.12.	56.363.636	226.569.647	35.000.000	317.933.283

Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	56.363.636	56.363.636	56.363.636	20.000.000	20.000.000
Årets tilgang	0	0	0	36.363.636	0
Saldo ultimo	56.363.636	56.363.636	56.363.636	56.363.636	20.000.000

5. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S og Pædagogernes Pensionskasse, samt partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som komplementar ydes en årlig kompensation.

I perioden 1. januar - 31. december 2015 udgør beløbet 240 t.kr. eksklusiv moms det samme som i 2014.

6. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der forefindes ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.

Selskabet er momsregistreret for byggeriets erhvervsdel, momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31. december 2015 3.604 t.kr.