

# **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

c/o Pædagogernes Pension  
Øster Fælled Torv 3  
2100 København Ø

CVR-nr. 29 19 60 44

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. februar 2018

---

Ib Jansholt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S c/o Pædagogernes Pension Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29196044
Stiftelsesdato	6. december 2005
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
<b>Bestyrelse</b>	Sune Schackenfeldt, Formand Morten Schou Lars Ingemann Nielsen
<b>Direktion</b>	Ib Jansholt, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
<b>Administrationselskab</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

## **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

#### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Sune Schackenfeldt  
Formand

Morten Schou

Lars Ingemann Nielsen

## **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

##### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. februar 2018

#### Ernst & Young

#### Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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 parkeringskælderen blev tidligere solgt. Bolig ejerlejligheder frasælges løbende.

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører og der er således ikke beskæftiget personale i selskabet.

#### **Økonomiske forhold**

Årets resultat af primær drift udgør 7,3 mio. kr. i forhold til budgettet på 9,3 mio. kr. Årets samlede resultat udgør 11,0 mio. kr., hvori indgår opskrivning af ejendommen på 1,0 mio. kr. og avance ved salg af boliger på 2,7 mio. kr.

Der er i 2017 solgt 5 boliger, og indtægterne indgår i årsrapporten for 2017.

Med udgangen af 2017 ejer Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S 66 boligejerlejligheder og 3 butiksejerlejligheder. Ved årsskiftet 2017/2018 er alle boliger udlejet eller under udlejning til en gennemsnitlig markedsleje på ca. 1.515 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Alle butiksljemål er ved årets udgang udlejet

Ejendommen er pr. 31. december 2017 dagsværdiansat til 267 mio. kr. på baggrund af et afkast for erhvervsdelen på 6 pct. og en værdi på ca. 33.200 kr. pr. m<sup>2</sup> for boligdelen. Dette er en mindre opskrivning i forhold til seneste års værdi, når salget af boliger og nedskrivningen af værdien af butikkerne tages i betragtning.

#### **Øvrige forhold**

Selskabet søger stadig at sælge et vist antal ledigblevne boliger om året, såfremt 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.

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

#### **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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 fordele 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 tab og risici, 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**

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 ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast. Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af modernisering, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

##### **Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme**

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 avance ved salg af fast ejendom.



## **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i bank.

#### **Egenkapital**

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

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

#### **Andre finansielle gældsforpligtelser**

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

#### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Huslejeindtægter	1	11.591.823	13.605.951
Driftsomkostninger	2, 3	-4.290.925	-3.772.012
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>7.300.898</b>	<b>9.833.939</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.023.505	19.194.218
Avance ved salg af fast ejendom		2.730.607	4.128.011
<b>Driftsresultat</b>		<b>11.055.010</b>	<b>33.156.168</b>
Finansielle omkostninger		-33.634	-75.674
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.021.376</b>	<b>33.080.494</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>11.021.376</b>	<b>33.080.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udlodning indregnet under egenkapitalen		40.000.000	30.000.000
Overført resultat		-28.978.624	3.080.494
<b>Resultatdesponering</b>		<b>11.021.376</b>	<b>33.080.494</b>

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>267.324.000</u>	<u>282.389.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>267.324.000</u></b>	<b><u>282.389.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>267.324.000</u></b>	<b><u>282.389.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>125.338</u>	<u>152.414</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>125.338</u></b>	<b><u>152.414</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>39.659.301</u></b>	<b><u>38.405.173</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>39.784.639</u></b>	<b><u>38.557.587</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>307.108.639</u></b>	<b><u>320.946.587</u></b>

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabsskapital		56.363.636	56.363.636
Overført resultat		200.671.516	229.650.140
Udbytte for regnskabsåret		40.000.000	30.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>297.035.152</u></b>	<b><u>316.013.776</u></b>
Deposita		4.057.035	4.078.980
Modtagne forudbetalinger		4.995.000	0
Anden gæld		1.021.452	853.831
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.073.487</u></b>	<b><u>4.932.811</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.073.487</u></b>	<b><u>4.932.811</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>307.108.639</u></b>	<b><u>320.946.587</u></b>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Boliglejemål	10.690.958	12.123.712
Erhvervslejemål	900.865	1.482.239
	<b><u>11.591.823</u></b>	<b><u>13.605.951</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
<b>3. Driftsomkostninger</b>		
Udvendig vedligeholdelse	-954.229	-553.420
Renholdelse	-192.872	-250.508
Salgs - og udlejningsomkostninger	-120.916	-28.697
Øvrige omkostninger	-864.808	-919.864
	<b><u>-2.132.825</u></b>	<b><u>-1.752.489</u></b>
Administrationsomkostninger	-2.158.100	-2.019.523
	<b><u>-2.158.100</u></b>	<b><u>-2.019.523</u></b>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>-4.290.925</u></b>	<b><u>-3.772.012</u></b>

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Noter

#### 4. Investerings ejendomme

Kostpris primo	232.356.428	245.187.608
Afgang i årets løb	-12.353.013	-12.831.180
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>220.003.415</b>	<b>232.356.428</b>

Værdireguleringer primo	50.032.572	32.812.392
Årets værdireguleringer	1.023.505	19.194.218
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.735.492	-1.974.038
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>47.320.585</b>	<b>50.032.572</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>267.324.000</b>	<b>282.389.000</b>
-------------------------------------	--------------------	--------------------

Anvendt afkastprocent	2017	2016
Bolig	3,4	3,4
Erhverv	6,0	6,0

#### 5. Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	56.363.636	229.650.140	30.000.000	316.013.776
Udbetalt udbytte fra sidste år			-30.000.000	-30.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		-28.978.624	40.000.000	11.021.376
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>56.363.636</b>	<b>200.671.516</b>	<b>40.000.000</b>	<b>297.035.152</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 6. Nærtstående parter

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

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:  
Kompensationsbeløb for ubegænset hæftelse 40.000 kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:  
Selskabsadministration 194.800 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2017 235 t.kr. mod 240 t.kr. i 2016.

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København.

#### 7. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

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

Selskabet er momsregistreret for byggeriets erhvervsdel, momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31. december 2017 2.931 t.kr.