

# **Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S**

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

CVR-nr. 29 19 60 44

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13-02-2019

---

Ib Jansholt  
Dirigent

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

### **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
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Sune Schackenfeldt, Formand Carsten Warren Petersen Christian Velløv
<b>Direktion</b>	Ib Jansholt, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

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

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2019

### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sune Schackenfeldt  
Formand

Carsten Warren Petersen

Christian Velløv

## **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 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 30. januar 2019

#### **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. Boligejerlejligheder frasælges løbende.

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

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommen udgør cirka 91% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 98%.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 43.977.730, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 305.752.358, og en egenkapital på kr. 301.012.882.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er i 2018 solgt 5 boliger, og indtægterne indgår i årsrapporten for 2018.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **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.

##### **Andre eksterne omkostninger**

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 omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

##### **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.



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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. 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.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

##### **Egenkapital**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

##### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagene forudbetalinger fra kunder udgøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### **Andre gældsforpligtelser**

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

##### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Huslejeindtægter	1	11.376.042	11.591.823
Andre eksterne omkostninger	2, 3	-3.804.740	-4.290.925
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>7.571.302</b>	<b>7.300.898</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	30.711.878	1.023.505
Avance ved salg af fast ejendom		5.798.802	2.730.607
<b>Driftsresultat</b>		<b>44.081.982</b>	<b>11.055.010</b>
Finansielle omkostninger		-104.252	-33.634
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.977.730</b>	<b>11.021.376</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>43.977.730</b>	<b>11.021.376</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udlodning indregnet under egenkapitalen		25.000.000	40.000.000
Overført resultat		18.977.730	-28.978.624
<b>Resultatdisponering</b>		<b>43.977.730</b>	<b>11.021.376</b>

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>280.202.000</u>	<u>267.324.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>280.202.000</u></b>	<b><u>267.324.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>280.202.000</u></b>	<b><u>267.324.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>223.168</u>	<u>125.338</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>223.168</u></b>	<b><u>125.338</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>25.327.190</u></b>	<b><u>39.659.301</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>25.550.358</u></b>	<b><u>39.784.639</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>305.752.358</u></b>	<b><u>307.108.639</u></b>

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		56.363.636	56.363.636
Overført resultat		219.649.246	200.671.516
Udbytte for regnskabsåret		25.000.000	40.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>301.012.882</u></b>	<b><u>297.035.152</u></b>
Deposita		3.784.057	4.057.035
Modtagne forudbetalinger		44.838	4.995.000
Anden gæld		910.581	1.021.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.739.476</u></b>	<b><u>10.073.487</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.739.476</u></b>	<b><u>10.073.487</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>305.752.358</u></b>	<b><u>307.108.639</u></b>
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Boliglejemål	10.037.141	10.690.958
Erhvervslejemål	1.338.901	900.865
	<b><u>11.376.042</u></b>	<b><u>11.591.823</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.		
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Udvendig vedligeholdelse	-864.651	-954.229
Renholdelse	-206.835	-192.872
Salgs - og udlejningsomkostninger	-87.179	-120.916
Øvrige omkostninger	-861.992	-864.808
	<b><u>-2.020.657</u></b>	<b><u>-2.132.825</u></b>
Administrationsomkostninger	-1.784.083	-2.158.100
	<b><u>-1.784.083</u></b>	<b><u>-2.158.100</u></b>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b><u>-3.804.740</u></b>	<b><u>-4.290.925</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	220.003.415	232.356.428
Afgang i årets løb	-14.676.999	-12.353.013
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>205.326.416</u></b>	<b><u>220.003.415</u></b>
Værdireguleringer primo	47.320.581	50.032.572
Årets værdireguleringer	30.711.878	1.023.505
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	-3.156.875	-3.735.492
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b><u>74.875.584</u></b>	<b><u>47.320.585</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>280.202.000</u></b>	<b><u>267.324.000</u></b>

Selskabet ejer ejendomme beliggende på Frederiksberg. Ejendommene omfatter 62 beboelseslejemål og 3 erhvervslejemål.

Selskabets ejendomme er 100 % udlejede pr. 31. december 2018 eller under udlejning.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 ud fra afkastmetoden og et afkast på 3,2 % for boligdelen og 6,0 % for erhvervsdelen, mod i 2017 et afkast på 3,4 % på boligdelen og 6,0 % på erhvervsdelen.

## Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

### Noter

#### 5. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	56.363.636	200.671.516	40.000.000	297.035.152
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-40.000.000	-40.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	18.977.730	25.000.000	43.977.730
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>56.363.636</b>	<b>219.649.246</b>	<b>25.000.000</b>	<b>301.012.882</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 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 2018 t.kr. 2.290

#### 7. 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 2018 i alt 235 t.kr. mod 235 t.kr. i 2017.

##### Ejerforhold

Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København, ejer selskabets virksomhedskapital 100 procent.

##### Koncernforhold

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