

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

c/o PBU
Øster Fælled Torv 3
2100 København Ø

CVR-nr. 29 19 60 44

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. februar 2017

Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

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 | 06-12-2005 |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Hjemstedskommune | København |
| Bestyrelse | Sune Schackenfeldt, Formand Morten Schou Lars Ingemann Nielsen |
| Direktion | Ib Jansholt, Direktør |
| Revisor | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg |
| Administrationselskab | 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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2017

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackenfeldt
Formand

Morten Schou

Lars Ingemann Nielsen

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 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 erklæringer

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 konklusion 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 bl.a. 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 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jesper Dan Jespersen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 6. december 2005 af Pædagogernes Pension (PBU), BankPension og Willy Rasmussen Holding ApS med en ejerandel på henholdsvis 47, 47 og 6 pct.

PBU erhvervede i 2014 BankPension's og Willy Rasmussen Holding ApS's ejerandele, hvorefter PBU's ejerandel udgør 100 pct.

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 9,8 mio. kr. i forhold til budgettet på 10 mio. kr. Årets samlede resultat udgør 33 mio. kr., hvori indgår opskrivning af ejendommen på 19,2 mio. kr. og avance ved salg af boliger på 4,1 mio. kr.

Der er i 2016 solgt 4 boliger, og indtægterne indgår i årsrapporten for 2016.

Med udgangen af 2016 ejer Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S 71 boligejerlejligheder og 3 butiksejerlejligheder. Ved årsskiftet 2016/2017 er alle boliger udlejet eller under udlejning til en gennemsnitlig markedsleje på ca. 1.500 kr. pr. m².

To af butikslejemålene er udlejet. Det tredje butikslejemål på 565 m² har stået ledigt i 2016 og er endnu ikke genudlejet.

Ejendommen er pr. 31. december 2016 dagsværdiansat til 282 mio. kr. på baggrund af et afkast for erhvervsdelen på 6 pct. og en værdi på ca. 33.000 kr. pr. m² 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 butikslejemål 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 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 2016 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.

Andre finansielle gældsforpligtelser

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

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Huslejeindtægter | 1 | 13.605.951 | 14.531.009 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 0 |
| Driftsomkostninger | 3 | -3.772.012 | -4.520.688 |
| Resultat af primær drift | | 9.833.939 | 10.010.321 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 19.194.218 | -7.459.536 |
| Avance ved salg af fast ejendom | | 4.128.011 | 4.353.635 |
| Driftsresultat | | 33.156.168 | 6.904.420 |
| Finansielle omkostninger | | -75.674 | -161.129 |
| Resultat før skat | | 33.080.494 | 6.743.291 |
| Årets resultat | | 33.080.494 | 6.743.291 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udlodning indregnet under egenkapitalen | | 30.000.000 | 35.000.000 |
| Overført resultat | | 3.080.494 | -28.256.709 |
| Resultatdesponering | | 33.080.494 | 6.743.291 |

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Balance 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---------------------------------|------|---------------------------|---------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>282.389.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>282.389.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>282.389.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| Andre tilgodehavender | | <u>152.414</u> | <u>134.981</u> |
| Tilgodehavender | | <u>152.414</u> | <u>134.981</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>38.405.173</u> | <u>44.674.684</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>38.557.587</u> | <u>44.809.665</u> |
| Aktiver | | <u>320.946.587</u> | <u>322.809.665</u> |

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Balance 31. december

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabsskapital | | 56.363.636 | 56.363.636 |
| Overført resultat | | 229.650.140 | 226.569.647 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 30.000.000 | 35.000.000 |
| Egenkapital | 5 | <u>316.013.776</u> | <u>317.933.283</u> |
| Deposita | | 4.078.980 | 4.385.035 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 21.031 |
| Anden gæld | | 853.831 | 470.316 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.932.811</u> | <u>4.876.382</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.932.811</u> | <u>4.876.382</u> |
| Passiver | | <u>320.946.587</u> | <u>322.809.665</u> |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser | 7 | | |

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| 1. Huslejeindtægter | | |
| Boliglejemål | 12.123.712 | 12.571.615 |
| Erhvervslejemål | 1.482.239 | 1.959.394 |
| | 13.605.951 | 14.531.009 |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| <i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i> | | |
| Direktion | 0 | 0 |
| Bestyrelse | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| Der er ingen ansatte i selskabet. | | |
| 3. Driftsomkostninger | | |
| Udvendig vedligeholdelse | -553.420 | -1.174.127 |
| Renholdelse | -250.508 | -154.921 |
| Salgs - og udlejningsomkostninger | -28.697 | -84.779 |
| Øvrige omkostninger | -919.864 | -894.426 |
| | -1.752.489 | -2.308.253 |
| Administrationsomkostninger | -2.019.523 | -2.212.435 |
| | -2.019.523 | -2.212.435 |
| Driftsomkostninger i alt | -3.772.012 | -4.520.688 |
| 4. Investerings ejendomme | | |
| Kostpris primo | 245.187.608 | 258.481.437 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 0 | 801.875 |
| Afgang i årets løb | -12.831.180 | -14.095.704 |
| Kostpris ultimo | 232.356.428 | 245.187.608 |
| Opskrivninger primo | 32.812.392 | 41.518.563 |
| Årets opskrivninger | 19.194.218 | -7.459.536 |
| Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver | -1.974.038 | -1.246.635 |
| Opskrivninger ultimo | 50.032.572 | 32.812.392 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 282.389.000 | 278.000.000 |

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S

Noter

| | | |
|-----------------------|------|------|
| Anvendt afkastprocent | 2016 | 2015 |
| Bolig | 3,4 | 4,0 |
| Erhverv | 6,0 | 6,0 |

5. Egenkapitaloppgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|--|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Egenkapital primo | 56.363.636 | 226.569.646 | 35.000.000 | 317.933.282 |
| Udbetalt udbytte fra sidste år | | | -35.000.000 | -35.000.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | 3.080.494 | 30.000.000 | 33.080.494 |
| Egenkapital ultimo | 56.363.636 | 229.650.140 | 30.000.000 | 316.013.776 |

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

| | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo | 56.363.636 | 56.363.636 | 56.363.636 | 56.363.636 | 20.000.000 |
| Årets tilgang | | | | | 36.363.636 |
| Saldo ultimo | 56.363.636 | 56.363.636 | 56.363.636 | 56.363.636 | 56.363.636 |

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 200.000 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2016 240 t.kr. mod 290 t.kr. i 2015.

Ejendomsudvikling Flintholm Have P/S indgår i koncernregnskabet for pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, København.

7. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

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

Selskabet er momsregistreret for byggeriets erhvervsdel, momsreguleringsforpligtelse udgør pr. 31. december 2016 2.931 t.kr.