

---

# ***Ejendomsselskabet Flintholmen A/S***

Vindingvej 2 A, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 35 39 76 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /3 2016

Steen Sandgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Flintholmen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. marts 2016

## Direktion

Steen Sandgaard  
direktør

## Bestyrelse

Niels Quist Johansen  
formand

Morten Hansen

Søren Casper Nørskov Hansen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Flintholmen A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Flintholmen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 4. marts 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Flintholmen A/S Vindingvej 2 A 7100 Vejle  CVR-nr.: 35 39 76 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. juli 2013 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Vejle
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.
<b>Bestyrelse</b>	Niels Quist Johansen, formand Morten Hansen Søren Casper Nørskov Hansen
<b>Direktion</b>	Steen Sandgaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Codex Advokater P/S Damhaven 5B 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Havneparken 3 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK (12 mdr)	2014 DKK (18 mdr)
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.917.254</b>	<b>2.513.958</b>
Andre eksterne omkostninger		-174.863	-230.541
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.742.391</b>	<b>2.283.417</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	75.720	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.818.111</b>	<b>2.283.417</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3	151.709	-1.882.765
Finansielle indtægter	3	3	4.665
Finansielle omkostninger	4	-476.933	-1.136.284
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.492.890</b>	<b>-730.967</b>
Skat af årets resultat	5	-204.799	171.777
<b>Årets resultat</b>		<b>1.288.091</b>	<b>-559.190</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.288.091	-559.190
		<b>1.288.091</b>	<b>-559.190</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		31.000.000	30.924.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>31.000.000</b>	<b>30.924.280</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.000.000</b>	<b>30.924.280</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		162.852	227.352
Andre tilgodehavender		7.383	67.848
Udskudt skatteaktiv		71.130	171.777
<b>Tilgodehavender</b>		<b>241.365</b>	<b>466.977</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>6.227</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>241.365</b>	<b>473.204</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.241.365</b>	<b>31.397.484</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		728.901	-559.190
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>10.728.901</b>	<b>9.440.810</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.175.003	17.141.589
Anden gæld		671.628	519.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>16.846.631</b>	<b>17.661.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	868.524	860.081
Kreditinstitutter		1.049.042	1.819.561
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.352	36.105
Selskabsskat		108.839	0
Anden gæld		1.616.076	1.579.627
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.665.833</b>	<b>4.295.374</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.512.464</b>	<b>21.956.674</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.241.365</b>	<b>31.397.484</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	2015 DKK (12 mdr)	2014 DKK (18 mdr)
<b>2 Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	75.720	0
	<b>75.720</b>	<b>0</b>
<b>3 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	151.709	-1.882.765
	<b>151.709</b>	<b>-1.882.765</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	476.933	1.136.284
	<b>476.933</b>	<b>1.136.284</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	104.152	0
Årets udskudte skat	100.647	-171.777
	<b>204.799</b>	<b>-171.777</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	30.924.280
Kostpris 31. december	30.924.280
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	75.720
Værdireguleringer 31. december	75.720
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>31.000.000</b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	-559.190	9.440.810
Årets resultat	0	1.288.091	1.288.091
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>728.901</b>	<b>10.728.901</b>

Selskabets aktiekapital udgør DKK 10.000.000 fordelt i aktier a DKK 1.000,00 eller multipla heraf.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital 1. januar	10.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	9.500.000
Kapitalnedsættelse	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

# Noter til årsrapporten

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	12.335.842	13.408.344
Mellem 1 og 5 år	3.839.161	3.733.245
Langfristet del	<u>16.175.003</u>	<u>17.141.589</u>
Inden for 1 år	<u>868.524</u>	<u>860.081</u>
	<b><u>17.043.527</u></b>	<b><u>18.001.670</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>671.628</u>	<u>519.711</u>
Langfristet del	671.628	519.711
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>1.616.076</u>	<u>1.579.627</u>
	<b><u>2.287.704</u></b>	<b><u>2.099.338</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	31.000.000	30.924.280
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.500, der giver pant i investeringsejendomme, med en regnskabsmæssig værdi af	31.000.000	30.924.280
Der er overfor kreditinstitut afgivet transport i 7 års husleje.		
Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforening er der lyst pant på i alt TDKK 50.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Flintholmen A/S for 2015 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering. Dagsværdierne er baseret på henholdsvis en afkastbaseret model, samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

## Regnskabspraksis

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.