

**Deloitte Huset A/S  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr. 25484258**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.06.2016

**Dirigent**



---

Navn: Tomas Haagen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.03.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Deloitte Huset A/S  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

CVR-nr.: 25484258  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.04.2015 - 31.03.2016

Telefon: 36 10 20 30  
Telefax: 36 10 20 40

### Bestyrelse

Tomas Haagen, formand  
Peter Preis, næstformand  
Leo Gilling  
John Hauschildt Ladekarl  
Mette Behrmann Lamp  
Søren Lassen

### Direktion

Ole Jean Ferbing

### Revisor

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gribskovej 2  
2100 København Ø

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.04.2015 - 31.03.2016 for Deloitte Huset A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.03.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2015 - 31.03.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 27.06.2016

### Direktion




Ole Jean Ferbing

### Bestyrelse



Tomas Haagen  
formand




Peter Preis  
næstformand



Leo Gilling



John Hauschildt Ladekarl



Mette Behrmann Lamp



Søren Lassen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Deloitte Huset A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Deloitte Huset A/S for regnskabsåret 01.04.2015 - 31.03.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.03.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.04.2015 - 31.03.2016 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 27.06.2016

#### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32895468

Peter Nordahl  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme til Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015/16 blev et overskud på 115.606 t.kr. mod et underskud på 25.543 t.kr. i 2014/15. Resultatet af selskabets ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer er stabilt, med et resultat på 12.643 t.kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af henholdsvis investeringsejendomme med 88.700 t.kr. (121.000 t.kr. i 2014/15) og finansielle forpligtelser på 46.891 t.kr. Dagsværdireguleringen af finansielle forpligtelser følger renteutviklingen og viste sidste år en negativ regulering med 166.321 t.kr.

Den regnskabsmæssige egenkapital udgør pr. 31.03.2016 183.042 t.kr. mod 67.436 t.kr. pr. 31.03.2015.

### Begivenheder efter balancedagen

Siden statusdagen har selskabet oplevet en egenkapitalreduktion i niveauet 15 mio. kroner efter skat som følge af et faldende renteniveau.

Der er ikke herudover efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Afledte finansielle instrumenter er tilknyttet selskabets investeringsaktiviteter. Ændringer i dagsværdien indregnes løbende i resultatopgørelsen i særskilt resultatpost.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets optjente huslejer.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser, såsom gæld til realkreditinstitutter og afledte finansielle instrumenter til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration samt direkte ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelses honorarer.

#### Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renter.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Renteomkostninger på lån til fremstilling af investeringsejendomme under opførelse indregnes i kostprisen, såfremt de vedrører fremstillingsperioden.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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 henholdsvis direkte på egenkapitalen i det omfang, den udskudte skat tidligere er indregnet direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi baseret på børskursen på de underliggende obligationer. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>t.kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		48.949	47.755
Andre eksterne omkostninger		<u>(578)</u>	<u>(556)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>48.371</b>	<b>47.199</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(100)</u>	<u>(100)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48.271</b>	<b>47.099</b>
Andre finansielle indtægter	3	405	1.111
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(36.033)</u>	<u>(35.503)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>12.643</b>	<b>12.707</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		88.700	121.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	5	<u>46.891</u>	<u>(166.321)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>148.234</b>	<b>(32.614)</b>
Skat af ordinært resultat	6	<u>(32.628)</u>	<u>7.071</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>115.606</u></b>	<b><u>(25.543)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>115.606</u>	<u>(25.543)</u>
		<b><u>115.606</u></b>	<b><u>(25.543)</u></b>

**Balance pr. 31.03.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		1.234.700	1.146.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>1.234.700</u>	<u>1.146.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>1.234.700</u>	 <u>1.146.000</u>
 Andre tilgodehavender		34.200	0
Periodeafgrænsningsposter		2.452	2.508
<b>Tilgodehavender</b>		<u>36.652</u>	<u>2.508</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>222</u>	 <u>18.259</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>36.874</u>	 <u>20.767</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>1.271.574</u>	 <u>1.166.767</u>

**Balance pr. 31.03.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 t.kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>133.042</u>	<u>17.436</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>183.042</u></b>	<b><u>67.436</u></b>
Udskudt skat	9	<u>83.945</u>	<u>51.571</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>83.945</u></b>	<b><u>51.571</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		533.039	532.685
Anden gæld	10	<u>387.905</u>	<u>434.525</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>920.944</u></b>	<b><u>967.210</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		316	312
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	81.826	78.443
Skyldig selskabsskat	13	254	205
Anden gæld		<u>1.247</u>	<u>1.590</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>83.643</u></b>	<b><u>80.550</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.004.587</u></b>	<b><u>1.047.760</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.271.574</u></b>	<b><u>1.166.767</u></b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Koncernforhold	16		

**Egenkapitaloppgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	17.436	67.436
Årets resultat	0	115.606	115.606
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>133.042</b>	<b>183.042</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Siden status dagen har selskabet oplevet en egenkapitalreduktion i niveauet 15 mio. kroner efter skat som følge af et faldende renteniveau.

Der er herudover ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>
	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2015/16</b> t.kr.	<b>Ledelses-</b> <b>vederlag</b> <b>2014/15</b> t.kr.
Bestyrelse	100	100
	<u>100</u>	<u>100</u>

Der er ingen ansatte i Deloitte Huset A/S.

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	405	1.111
	<u>405</u>	<u>1.111</u>
	<b>2015/16</b> t.kr.	<b>2014/15</b> t.kr.
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.195	3.614
Renteomkostninger i øvrigt	32.838	31.889
	<u>36.033</u>	<u>35.503</u>

### 5. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser i 2015/16 udgøres af henholdsvis dagsværdiregulering af renteswaps på 47.229 t.kr. (2014/15: (167.012) t.kr.) samt dagsværdiregulering af prioritetsgæld på (338) t.kr. (2014/15: 691 t.kr.)

## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	254	205
Ændring af udskudt skat	32.374	(7.276)
	<b>32.628</b>	<b>(7.071)</b>
		<b>Investe- ringsejen- domme t.kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		615.662
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>615.662</b>
Dagsværdireguleringer primo		530.338
Årets dagsværdireguleringer		88.700
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>619.038</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.234.700</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets investeringsejendom udgør 4,20 % pr. 31.03.2016 mod 4,50 % pr. 31.03.2015. Ændringen af afkastkravet har medført en opregulering med 82 mio. kr. Den resterende del, 7 mio. kr., af årets dagsværdiregulering skyldes et forbedret nettoafkast fra selskabets ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 131 mio. kr.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Renter indregnet i kostprisen udgør 15.531 t.kr. (2014/15: 15.531 t.kr.)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi t.kr.</b>	<b>Nominel værdi t.kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital	500.000	100	50.000
	<b>500.000</b>		<b>50.000</b>



## Noter

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	141.939	121.647
Tilgodehavender	540	547
Gældsforpligtelser	(336)	(215)
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.752)	(7.572)
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>(52.446)</u>	<u>(62.836)</u>
	<b><u>83.945</u></b>	<b><u>51.571</u></b>

	<u>2015/16</u> t.kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>10. Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	362.974	410.202
Andre skyldige omkostninger	<u>24.931</u>	<u>24.323</u>
	<b><u>387.905</u></b>	<b><u>434.525</u></b>

Andre skyldige omkostninger omfatter deposita.

Via to renteswaps på i alt 531,2 mio. kr. er selskabets finansieringsrente fikseret frem til 31.12.2032. 437,1 mio. kr. er fikseret til 5,60 % og 94,1 mio.kr. til 5,23 %. De pågældende renteswaps er opgjort til dagsværdi pr. 31.03.2016, og værdireguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>Restgæld</u> efter 5 år t.kr.
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	533.039
Anden gæld	<u>273.560</u>
	<b><u>806.599</u></b>

Negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter tilbageføres over resultatopgørelsen over den resterende løbetid for instrumenterne jf. note 10.

## 12. Gæld til tilknyttede virksomheder

Der er udarbejdet et anfordringsgældsbrief på den fulde gæld. Det er aftalt, at gælden ikke vil kræves indfriet, medmindre der er den nødvendige likviditet hertil.

## 13. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat omfatter sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet Deloitte Huset Holding A/S.

## Noter

### 14. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Deloitte Huset Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

### 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Til sikkerhed for bankmellemværender er deponeret ejerpantebrev nom. 5.928 t.kr. i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 1.234.700 t.kr. (31.03.2015: 1.146.000 t.kr.)

### 16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Deloitte Fonden, København S