

EY Ejendommen Flintholm K/S

Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 60 13 98



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. november 2017

Som dirigent:



Carsten Strunk



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EY Ejendommen Flintholm K/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. november 2017
Direktion:



Jesper Koefoed

Bestyrelse:



Erik Mamelund
formand



Mette Storm



Jesper Koefoed

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i EY Ejendommen Flintholm K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EY Ejendommen Flintholm K/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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". 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 27. november 2017
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70



Per Frost Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	EY Ejendommen Flintholm K/S
Adresse, postnr., by	Osvald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	31 60 13 98
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Telefon	73 23 30 00
Bestyrelse	Erik Mamelund, formand Mette Storm Jesper Koefoed
Direktion	Jesper Koefoed
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29, 1561 København V

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive den ejendom, der tjener som domicil for EY Godkendt Revisionspartnerselskab. Bygningen blev overtaget den 5. december 2011.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har med virkning pr. 1. juli 2017 afhændet ejendommen til Bygningsstyrelsen. Ejendommen og de relaterede forpligtelser er derfor indregnet til realisationsværdi i årsrapporten. Salget har medført et tab på i alt 95.670 t.kr., der er indregnet henholdsvis andre driftsomkostninger og finansielle omkostninger.

På en ekstraordinær generalforsamling den 29. juni 2017 blev det besluttet at forøge egenkapitalen med 60 mio.kr. ved konvertering af gæld til moderselskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2016/17 udgør 55.703 t.kr. mod 58.387 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et underskud på 94.233 t.kr. mod et overskud på 4.625 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på 10.725 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af salget af ejendommen

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser udover ovennævnte salg af ejendommen, som har indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten og selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	Nettoomsætning	55.703	58.387
	Andre eksterne omkostninger	-4.898	-595
	Bruttoresultat	50.805	57.792
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-17.604	-17.365
2	Andre driftsomkostninger	-55.518	0
	Resultat før finansielle poster	-22.317	40.427
3	Finansielle omkostninger	-71.916	-35.802
	Årets resultat	-94.233	4.625
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-94.233	4.625
		-94.233	4.625

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	t.kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	1.080.000	1.134.367
		<u>1.080.000</u>	<u>1.134.367</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.080.000</u>	<u>1.134.367</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	470	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.467
		<u>470</u>	<u>6.467</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.121</u>	<u>964</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.591</u>	<u>7.431</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.083.591</u></u>	<u><u>1.141.798</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.100	1.000
	Overført resultat	9.625	1.119
	Egenkapital i alt	<u>10.725</u>	<u>2.119</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	568.032
	Anden gæld	0	29.322
		<u>0</u>	<u>597.354</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	599.172	7.367
	Gæld til banker	87.313	174.843
	Gæld til tilknyttede virksomheder	379.134	360.115
	Anden gæld	7.247	0
		<u>1.072.866</u>	<u>542.325</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.072.866</u>	<u>1.139.679</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.083.591</u></u>	<u><u>1.141.798</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser
9 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	1.000	-4.774	-3.774
Overført, jf. resultatdisponering	0	4.625	4.625
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.268	1.268
Egenkapital 1. juli 2016	1.000	1.119	2.119
Kapitalforhøjelse	100	59.900	60.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	-94.233	-94.233
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	42.839	42.839
Egenkapital 30. juni 2017	1.100	9.625	10.725

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EY Ejendommen Flintholm K/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af pengestrømme (variable renter), indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-100 år
-----------	-----------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

EY Ejendommen Flintholm K/S er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes selskabsskat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes af deres andel af selskabets skattemæssige resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte anlægsaktiver renteomkostninger i opførelsesperioden på lån til finansiering af opførelsen.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af selskabets ejendom herunder forventede salgsomkostninger.

t.kr.	2016/17	2015/16
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.092	9.960
Renteomkostninger i øvrigt	32.553	25.842
Tab ved indfrielse af finansielle instrumenter	31.271	0
	<u>71.916</u>	<u>35.802</u>

4 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016	1.210.662
Tilgang i årets løb	7.752
Kostpris 30. juni 2017	<u>1.218.414</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	76.295
Årets nedskrivninger	44.515
Årets afskrivninger	17.604
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>138.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>1.080.000</u>
Heraf indregnede renter	<u>70.672</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

t.kr.	2016/17	2015/16
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.100.000 stk. a nom. 1,00 kr.	1.100	1.000
	<u>1.100</u>	<u>1.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

t.kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013	2012
Saldo primo	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Kapitalforhøjelse	100	0	0	0	0
	<u>1.100</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Komplementar i selskabet er EY Komplementarselskabet Ejendommen Flintholm A/S. Komplementaren har ikke indskudt kapital i selskabet. Kommanditist i selskabet er Ernst & Young Partnership P/S. Kommanditisten har indskudt 1.100 t.kr., der udgør selskabets kommanditkapital.

6 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/6 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	571.674	571.674	0	0
Anden gæld	27.498	27.498	0	0
	<u>599.172</u>	<u>599.172</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Fælles momsregistrering

Selskabet hæfter for momstilsvar for de fællesregistrerede EY virksomheder. Hæftelsen udgør i alt 54.209 t.kr. pr. 30. juni 2017.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på 531.522 t.kr. er udstedt pantebreve på 556.014 t.kr. med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.080.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker er der lyst et salgs- og pantsætningsforbud i selskabets ejendom.

9 Nærtstående parter

EY Ejendommen Flintholm K/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
EY Komplementarselskabet Ejendommen Flintholm A/S	Osvold Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg	Komplementar

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Ernst & Young Partnership P/S	Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg