

EY Ejendommen Flintholm K/S

Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 60 13 98



Årsrapport

for perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2015

(18 måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. november 2015

Som dirigent:



.....
Carsten Strunk



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Materielle anlægsaktiver	11
Kommanditkapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	13

Oplysninger om selskabet

Navn	EY Ejendommen Flintholm K/S
Adresse, postnr., by	Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	31 60 13 98
Stiftet	7. juli 2008
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 30. juni
Telefon	73 23 30 00
Telefax	72 29 30 30
Kommanditister	Erik Mamelund, formand Stefan Anders Tage Persson Jesper Koefoed
Direktion	Jesper Koefoed
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, Havneholmen 29, 1561 København V

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, og er fuldt udlejet fra denne dato.

Usædvanlige forhold som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har ændret regnskabsår. Årsregnskabet for 2014/15 omfatter perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2015 (18 måneder). Sammenligningstallene omfatter perioden 1. januar - 31. december 2013 (12 måneder).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2014/15 t.kr. 97.054 mod t.kr. 64.088 sidste år. Resultatopgørelsen for 2014/15 udviser et overskud på t.kr. 14.874 mod t.kr. 11.970 sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en negativ egenkapital på t.kr. -3.774.

Selskabets kommanditkapital er tabt pr. 30. juni 2015. Egenkapitalen forventes retableret ved den fremtidige drift. CJ Partnership I/S har endvidere stillet selvskyldnerkaution over for kreditinstitutterne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 30. juni 2015 for EY Ejendommen Flintholm K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

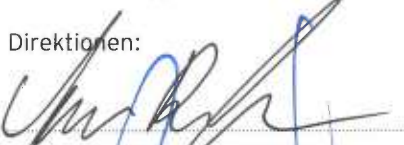
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30. november 2015

Direktionen:



Jesper Koefoed

Bestyrelsen:



Erik Mamelund
formand



Stefan Anders Tage Persson



Jesper Koefoed

Til kommanditisterne i EY Ejendommen Flintholm K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EY Ejendommen Flintholm K/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 30. juni 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 30. juni 2015 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 30. november 2015
BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 20 22 26 70



Per Frost Jensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2015

Note	2014/15 18 mdr. t.kr.	2013 12 mdr. t.kr.
Nettoomsætning	97.054	64.088
Andre eksterne omkostninger	<u>-2.066</u>	<u>-155</u>
Bruttoresultat	94.988	63.933
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>-25.464</u>	<u>-16.053</u>
Resultat af primær drift	69.524	47.880
2 Finansielle indtægter	2	1
3 Finansielle omkostninger	<u>-54.652</u>	<u>-35.911</u>
Årets resultat	<u>14.874</u>	<u>11.970</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>14.874</u>	<u>11.970</u>
	<u>14.874</u>	<u>11.970</u>

Balance pr. 30. juni

Note	30/6 2015 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.148.875</u>	<u>1.165.779</u>
4 Materielle anlægsaktiver	<u>1.148.875</u>	<u>1.165.779</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.148.875</u>	<u>1.165.779</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	4.270	147
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.382</u>	<u>2.573</u>
Tilgodehavender	<u>7.652</u>	<u>2.720</u>
Likvide beholdninger	<u>1.143</u>	<u>3.340</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.795</u>	<u>6.060</u>
Aktiver i alt	<u><u>1.157.670</u></u>	<u><u>1.171.839</u></u>

Balance pr. 30. juni

Note	30/6 2015 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Kommanditkapital	1.000	1.000
Overført resultat	-4.774	-14.657
Egenkapital i alt	-3.774	-13.657
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	539.695	542.811
Gæld til banker	177.000	185.076
Anden gæld	22.725	30.940
6 Langfristede gældsforpligtelser	739.420	758.827
6 Kortfristet del af langfristet gæld	7.282	5.471
Modtagne forudbetalinger fra kunder	603	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	242
Gæld til tilknyttede virksomheder	360.065	381.961
Anden gæld	54.074	38.995
Kortfristede gældsforpligtelser	422.024	426.669
Gældsforpligtelser i alt	1.161.444	1.185.496
Passiver i alt	1.157.670	1.171.839

Egenkapitaloppgørelse

(t.kr.)	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1/1 2013	1.000	-41.813	-40.813
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		15.186	15.186
Årets resultat, jf. resultatdisponering		11.970	11.970
Egenkapital pr. 1/1 2014	1.000	-14.657	-13.657
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		-4.991	-4.991
Årets resultat, jf. resultatdisponering		14.874	14.874
Egenkapital pr. 30/6 2015	1.000	-4.774	-3.774

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EY Ejendommen Flintholm K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har ændret regnskabsår. Årsregnskabet for 2014/15 omfatter perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2015 (18 måneder). Sammenligningstallene omfatter perioden 1. januar - 31. december 2013 (12 måneder).

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

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

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi. Scrapværdien er vurderet til 60 % af den samlede kostpris for bygningen.

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

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	Brugstid (år)
Bygninger	15-100
Grunde afskrives ikke.	

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Noter

	2014/15 18 mdr. t.kr.	2013 12 mdr. t.kr.
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>2</u>	<u>1</u>
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	12.066	12.826
Renteomkostninger i øvrigt	<u>42.586</u>	<u>23.085</u>
	<u>54.652</u>	<u>35.911</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
(t.kr.)		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris		
Saldo pr. 1/1 2014		1.199.245
Tilgang i årets løb		<u>8.560</u>
Kostpris pr. 30/6 2015		<u>1.207.805</u>
Af- og nedskrivninger		
Saldo pr. 1/1 2014		33.466
Årets afskrivninger		<u>25.464</u>
Af- og nedskrivninger pr. 30/6 2015		<u>58.930</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2015		<u>1.148.875</u>
Heraf regnskabsmæssig værdi af aktiverede renter pr. 30/6 2015		<u>70.672</u>
	30/6 2015 t.kr.	31/12 2013 t.kr.
5. Kommanditkapital		
Kommanditkapitalen t.kr. 1.000, sammensættes således:		
1.000.000 anpart(er) a kr. 1,00	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

5.

Selskabets kommanditkapital har uændret været t.kr. 1.000 de seneste 5 år.

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 t.kr. 1.000, der udgør selskabets kommanditkapital.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser kan specificeres således:

	Forfalder mellem 1 og 5 år t.kr.	Forfalder ud over 5 år t.kr.	Langfristede gældsforplig- telser i alt pr. 30/6 2015 t.kr.	Kortfristet del af langfristet gæld t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	39.695	500.000	539.695	7.282
Gæld til banker	0	177.000	177.000	0
Anden gæld	-8.833	31.558	22.725	0
	<u>30.862</u>	<u>708.558</u>	<u>739.420</u>	<u>7.282</u>

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 546.977 er udstedt pantebreve på t.kr. 556.014 med pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.148.875.

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

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

I forbindelse med en ombygning er der til sikkerhed for betalingsforpligtelse i henhold til entreprisekontrakt stillet en garanti overfor entreprenøren på 5,6 mio.kr. Garantien udløber 30. september 2015.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Ernst & Young Partnership P/S	Osvold Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg	Kommanditist

Oplysninger om nærtstående parter:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
EY Komplementarselskabet Ejendommen Flintholm A/S	Osvold Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg