

# **Sankt Annæ Selskabet A/S**

Årsrapport for 1. juli – 31. december 2013

CVR-nr. 35 39 17 03  
Årsrapporten indeholder 19 sider

## Indhold

|   |    |
|---|----|
| Påtegninger .....                         | 2  |
| Ledespåtegning .....                      | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 3  |
| Selskabsoplysninger .....                 | 5  |
| Ledelsesberetning .....                   | 6  |
| Hoved – og nøgletal .....                 | 6  |
| Ledelsesberetning .....                   | 7  |
| Anvendt regnskabspraksis .....            | 9  |
| Resultatopgørelse .....                   | 14 |
| Balance .....                             | 15 |
| Pengestrømsopgørelse .....                | 17 |
| Noter .....                               | 18 |

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2013 for Sankt Annæ Selskabet A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2014

Direktion:

Ole Bach

Bestyrelse:

Mette Lis Andersen

Formand

Dorthe Frilund Jensen

Ann Hein

Godkendt på generalforsamlingen, den 24. april 2014.

Dirigent

Peter Fauerholdt Thommesen  
Advokat (L) (LL.M.)  
Gothersgade 109  
1123 København K  
Telefon 33 14 93 00

## Påtegninger

### Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Sankt Annæ Selskabet A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Sankt Annæ Selskabet A/S for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli – 31. december 2013 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.

Hellerup, den 24. januar 2014  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Christian F. Jakobsen  
statsautoriseret revisor



Claus Christensen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Sankt Annæ Selskabet A/S  
Kvæsthusgade 10  
1251 København K

[www.kvaesthusprojektet.dk](http://www.kvaesthusprojektet.dk)

|             |  |
|-------------|--|
| CVR. nr.    | 35 39 17 03  |
| Stiftet     | 1. juli 2013   |
| Hjemsted    | København  |
| Regnskabsår | 1. januar – 31. december<br>Første regnskabsår 1. juli - 31. december 2013         |
| Ejerskab    | 100 % af aktierne ejes af Kvæsthusselskabet A/S, Kvæsthusgade 10, 1251 København K |

### Bestyrelse

Mette Lis Andersen (formand)  
Dorthe Frilund Jensen  
Ann Hein

### Direktion

Ole Bach

### Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 24. april 2014

## Ledelsesberetning

### Hoved – og nøgletal

| <u>Beløb i tusind kr.</u>                | <u>1.7. - 31.12.2013</u> |
|--|--------------------------|
| Resultat af ordinær drift                | -58                      |
| Resultat før skat                        | -52                      |
| Årets resultat                           | -44                      |
| Balancesum                               | 23.832                   |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 0                        |
| Egenkapital                              | 4.956                    |
| Egenkapital af balancesum                | 20,8%                    |

## Ledelsesberetning

### Formål og engagement

Sankt Annæ Selskabet A/S ejes af Kvæsthusselskabet A/S. Selskabet blev stiftet den 1. juli 2013.

Selskabets formål er at drive udviklingsvirksomhed i området omkring Sankt Annæ Plads i København. Der er tale om et partnerskab med Københavns Kommune og HOFOR.

Selskabet har i 2013 arbejdet med forberedelsen og planlægningen af fornyelse af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Strandstræderne.

Projektet udvikles i dialog med myndigheder, virksomheder og borgere i området.

I 2014 forsættes arbejdet med planlægningen sammen med diverse rådgivere, mens entreprisen forventes igangsat den 1. juli 2014. Projektet forventes afsluttet december 2015.

### Organisation

Selskabets bestyrelse består af tre medlemmer fra Realdania By. Realdania Bys direktør er formand for bestyrelsen.

I det daglige ledes selskabet af en direktør med et sekretariat bestående af en projektchef. I 2014 ansættes yderligere en projektassistent.

En styregruppe med repræsentanter fra Realdania By, København Kommune og HOFOR koordinerer udviklingen af projektet.

### Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på 44 t.kr., mens egenkapitalen den 31. december 2013 udgjorde 5 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Der er anvendt 7 mio. kr. til de indledende undersøgelser for projektet, hvilket er finansieret gennem bevilling fra Realdania. Omkostningerne er indledningsvist afholdt i Kvæsthusselskabet, og er efter stiftelsen af Sankt Annæ Selskabet overdraget hertil.

Samlet set ligger der en koordinerings- og styringsopgave i finansieringen af projektet, da flere mindre private aktører bidrager til dette, med donationer der er underlagt enkelte formål. Der vil derfor kontinuerligt laves rapportering for at sikre korrekt anvendelse af de modtagne midler.

For 2014 forventes årets resultat at være på niveau med 2013.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Projekterne værdiansættes efter nettorealisationsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealisationsværdien er den forventede salgpris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme.

For Sankt Annæ projektet hvor nettorealisationsværdien forventes lavere end kostprisen, indregnes den forventede nedskrivning i takt med at bevillinger og delfaktureringer af projektet henholdsvis modtages og foretages.

Modtagne donationer indregnes fuldt ud på tidspunktet, hvor der gives bindende tilsagn om donationen. Øvrige projektindtægter indregnes i takt med at disse faktureres.

### **Særlige risici**

Partnerskabsaftalen med Københavns Kommune og HOFOR begrænser Selskabets risiko. Uforudseelige udgifter, som ikke kan finansieres eller imødekommes af kompenserende besparelser, afholdes af Københavns Kommune og/eller HOFOR, medmindre der er tale om udgifter, der kan henføres til fejl eller forsømmelser fra Selskabets side.

### **Efterfølgende begivenheder**

Der er efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets stilling.

## Årsregnskab for perioden 1. juli – 31. december 2013

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sankt Annæ Selskabet A/S for 1. juli – 31. december 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor regnskabsklasse C virksomhed.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/-tab

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### Omsætning

Omsætning indregnes i takt med risikoovergang, herunder når indtægter kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelse, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger. Omkostninger, der kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets aktivudvikling, aktiveres som en del af den regnskabsmæssige værdi af arealerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration, kontorlokaler, kontorhold, advokater og IT m.v.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med Realdania og Realdanias øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Balancen**

#### **Beholdning af arealer**

Beholdning af arealer omfatter projektomkostninger og arealer, der er erhvervet med det formål at planlægge og udvikle arealer og derigennem skabe bæredygtig byudvikling af høj kvalitet samt gennem salg af arealer at opnå et afkast af den investerede kapital.

Beholdning af arealer indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til kostpris.

Omkostninger, der tilfører beholdningen af arealer nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring.

Der foretages løbende vurdering af om kostprisen for beholdning af arealer overstiger nettorealisationsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives beholdning af arealer til denne værdi.

#### **Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende filantropiske uddelinger fra Realdania samt sambeskatningsbidrag. Modtagne filantropiske uddelinger indtægtsføres på bevillingstidspunktet og indregnes som tilgodehavende overfor tilskudsgiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier og abonnementer.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

### **Hensatte forpligtelser**

På projekter, hvor det vurderes sandsynligt, at de samlede omkostninger vil overstige de samlede indtægter, hensættes der til det forventede tab, og det indregnes dermed som en omkostning i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skatteaktiver og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførsel berettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudt skat opgøres 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.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser Sankt Annæ Selskabet A/S' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter og ændringer i driftskapitalen.

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af aktiekapital samt afdrag på rentebærende gæld.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

### **Nøgletal**

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal ud over egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Egenkapitalandel</b> | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ |
|-------------------------|--|

## Resultatopgørelse

| Beløb i tusind kr.                      | Note | 1.7. - 31.12.2013 |
|---|------|-------------------|
| Bruttotab                               |      | -58               |
| Personaleomkostninger                   | 1    | 0                 |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>        |      | <b>-58</b>        |
| Finansielle indtægter                   | 2    | 6                 |
| Finansielle omkostninger                | 3    | 0                 |
| <b>Resultat før skat</b>                |      | <b>-52</b>        |
| Skat af årets resultat                  | 4    | 8                 |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | <b>-44</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |      |                   |
| Overført resultat                       |      | -44               |
|   |      | <b>-44</b>        |

## Balance

### Aktiver

Beløb i tusind kr.

Note 1.7. - 31.12.2013

### Omsætningsaktiver

Beholdning af arealer

8.770

**Beholdninger i alt**

**8.770**

### Tilgodehavender

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

5 5.308

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

5.000

**Tilgodehavender i alt**

**10.308**

Likvide beholdninger

4.754

**Omsætningsaktiver i alt**

**23.832**

**Aktiver i alt**

**23.832**

## Balance

### Passiver

Beløb i tusind kr.

Note 1.7. - 31.12.2013

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Selskabskapital          | 500            |
| Overført resultat        | 4.456          |
| <b>Egenkapital i alt</b> | <b>6 4.956</b> |

### Hensatte forpligtelser

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Hensættelser                        | 17.300          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>7 17.300</b> |

### Kortfristede gældsforpligtelser

|  |              |
|--|--------------|
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 1.030        |
| Anden gæld                                   | 546          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.576</b> |

### Passiver i alt

**23.832**

### Eventualforpligtelser

8

### Ejerforhold

9

## Pengestrømsopgørelse

| <u>Beløb i tusind kr.</u>                    | <u>1.7. - 31.12.2013</u> |
|--|--------------------------|
| Periodens resultat før skat                  | -52                      |
| Ændring i driftskapital                      | -195                     |
| <b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>        | <b>-246</b>              |
| Køb materielle anlægsaktiver                 | 0                        |
| Køb finansielle anlægsaktiver                | 0                        |
| <b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>  | <b>0</b>                 |
| Kapitaltilførsel ved stiftelse               | 5.000                    |
| <b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b> | <b>5.000</b>             |
| Periodens pengestrøm                         | 4.754                    |
| Likvider, primo                              | 0                        |
| <b>Likvider, ultimo</b>                      | <b>4.754</b>             |

## Noter

(Beløb i t.kr.)

### 1 Personaleomkostninger

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Lønninger                             | 184      |
| Pensioner                             | 17       |
| Andre omkostninger til social sikring | 14       |
| Øvrige personaleomkostninger          | -1       |
| Aktiverede personaleomk.              | -214     |
|                                       | <u>0</u> |

Selskabets personaleomkostninger kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer og aktiveres derfor som en del af den regnskabsmæssige værdi.

Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.

1

### 2 Finansielle indtægter

|                  |          |
|------------------|----------|
| Renter bankkonti | 6        |
|                  | <u>6</u> |

### 3 Finansielle omkostninger

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| Renteomkostninger               | 0        |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0        |
| Kursreguleringer                | 0        |
|                                 | <u>0</u> |

### 4 Skat af årets resultat

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Årets aktuelle skat | 8        |
|                     | <u>8</u> |

### 5 Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Forventes modtaget efter 2014 | 5.308        |
|                               | <u>5.308</u> |

## Noter

(Beløb i tusind kr.)

### 6 Egenkapital

|                           | Selskabskapital | Overført resultat | I alt        |
|---------------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Egenkapital primo         | 0               | 0                 | 0            |
| Stiftelse                 | 500             | 4.500             | 5.000        |
| Årets resultat            | 0               | -44               | -44          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500</b>      | <b>4.456</b>      | <b>4.956</b> |

Selskabskapitalen udgør 500.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

Omkostninger i forbindelse med selskabets stiftelse udgør DKK 19.670.

### 7 Hensatte forpligtelser

|  |               |
|--|---------------|
| Reservation til tab på anlægsprojekter | 17.300        |
|  | <u>17.300</u> |

### 8 Eventualforpligtelser

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013

### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog, som ejende mere end 5 % af stemmerne eller selskabskapitalen:

Kvæsthusselskabet A/S  
Kvæsthusgade 10  
1251 København K

Sankt Annæ Selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.  
Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551  
København V.