

Sankt Annæ Selskabet A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 35 39 17 03
Årsrapporten indeholder 18 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	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2015

Direktion:

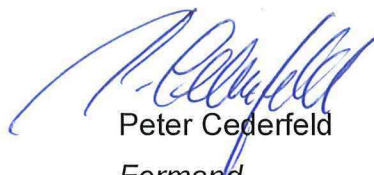
Ole Bach



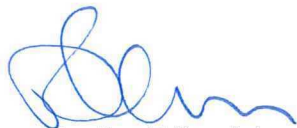
Bestyrelse:

Peter Cederfeld

Formand



Dorthe Frilund Jensen



Ann Hein



Godkendt på generalforsamlingen, den 30. april 2015.



Dirigent

CASPER PAUSTIAN

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. januar – 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 19. januar 2015
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

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

Bestyrelse

Peter Cederfeld (formand)
Dorthe Frilund Jensen
Ann Hein

Direktion

Ole Bach

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. april 2015

Ledelsesberetning

Hoved – og nøgletal

<u>Beløb i tusind kr.</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Resultat af ordinær drift	-38	-58
Resultat før skat	-39	-52
Årets resultat	-30	-44
Balancesum	43.637	23.832
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0
Egenkapital	4.927	4.956
Egenkapital af balancesum i %	11,3%	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 2014 primært arbejdet med forberedelsen og planlægningen af fornyelse af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Strandstræderne og i december 2014 blev byggestarten markeret ved et arrangement på Sankt Annæ Plads.

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

I 2015 igangsættes entreprisen og projektet forventes afsluttet medio 2016.

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.

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

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på 30 t.kr., mens egenkapitalen den 31. december 2014 udgjorde 4.927 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

En række nødvendige ændringer i projektets tekniske udformning, har påvirket de økonomiske forudsætninger i projektet i løbet af 2014, og disse har været reguleret løbende. Budgettet er ved udgangen af 2014 endeligt revideret og godkendt af alle parter.

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 2015 forventes årets resultat at være på niveau med 2014.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

For Sankt Annæ projektet hvor nettorealiseringsværdien 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.

Efterfølgende begivenheder

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

Årsregnskab for 2014

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sankt Annæ Selskabet A/S for 1. januar – 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor regnskabsklasse C virksomhed.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

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 arealudvikling, 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 nettorealiseringsværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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.

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.

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:

Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
-------------------------	--

Resultatopgørelse

Beløb i tusind kr.	Note	2014	1.7. - 31.12.2013
Bruttotab		-38	-58
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær drift		-38	-58
Finansielle indtægter	2	0	6
Finansielle omkostninger	3	-1	0
Resultat før skat		-39	-52
Skat af årets resultat	4	9	8
Årets resultat		-30	-44
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-30	-44
		-30	-44

Balance

Aktiver			
Beløb i tusind kr.	Note	2014	2013
Omsætningsaktiver			
Beholdning af arealer		20.757	8.770
Beholdninger i alt		20.757	8.770
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	5.330	5.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.488	5.000
Tilgodehavender i alt		19.818	10.308
Likvide beholdninger		3.062	4.754
Omsætningsaktiver i alt		43.637	23.832
Aktiver i alt		43.637	23.832

Balance

Passiver	Note	2014	2013
Beløb i tusind kr.			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		4.427	4.456
Egenkapital i alt	6	4.927	4.956
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser		35.490	17.300
Hensatte forpligtelser i alt	7	35.490	17.300
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150	1.030
Anden gæld		3.070	546
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.220	1.576
Passiver i alt		43.637	23.832
Eventualforpligtelser	8		
Ejerforhold	9		

Pengestrømsopgørelse

Beløb i tusind kr.	2014	1.7. - 31.12.2013
Periodens resultat før skat	-39	-52
Afregnet sambeskatningsbidrag	-12	
Ændring i driftskapital	-1.641	-195
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-1.692	-246
Kapitaltilførsel ved stiftelse	0	5.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	5.000
Periodens pengestrøm	-1.692	4.754
Likvider, primo	4.754	0
Likvider, ultimo	3.062	4.754

Noter

(Beløb i t.kr.)

	2014	2013
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.253	184
Pensioner	161	17
Andre omkostninger til social sikring	10	14
Øvrige personaleomkostninger	6	-1
Aktiverede personaleomkostninger	-1.430	-214
	<u>0</u>	<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.

2	<u>1</u>
---	----------

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3 er vederlag til direktion og bestyrelse ikke oplyst.

2 Finansielle indtægter

Renter bankkonti	0	6
	<u>0</u>	<u>6</u>

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1	0
Kursreguleringer	0	0
	<u>-1</u>	<u>0</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	9	8
	<u>9</u>	<u>8</u>

5 Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder		
Forventes modtaget inden for et år	5.330	5.308
Forventes modtaget efter et år	0	0
	<u>5.330</u>	<u>5.308</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500	4.457	4.957
Årets resultat	0	-30	-30
Egenkapital ultimo	500	4.427	4.927

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

7 Hensatte forpligtelser

Reservation til tab på anlægsprojekter	35.490	17.300
	<u>35.490</u>	<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.