

Kvæsthusselskabet A/S

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 33 75 69 76
Årsrapporten indeholder 19 sider

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

25/4-13

Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Kvæsthusselskabet 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. januar 2013

Direktion:

Ole Bach



Bestyrelse:



Mette Lis Andersen

Formand




Jakob Cold



Ann Hein

Godkendt på generalforsamlingen, den 25. april 2013.



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

Dirigent

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kvæsthusselskabet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kvæsthusselskabet A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter for selskabet. 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 16. januar 2013
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kvæsthusselskabet A/S
c/o Realdania By A/S
Jarmers Plads 2
1551 København V

www.kvaesthusprojektet.dk

CVR. nr.	33756976
Stiftet	10. juni 2011
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december Første regnskabsår 10. juni - 31. december 2011
Ejerskab	100 % af aktierne ejes af Realdania By A/S Jarmers Plads 2, 1551 København V

Bestyrelse

Mette Lis Andersen (formand)
Jakob Cold
Ann Hein

Direktion

Ole Bach

Revision

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. april 2013

Ledelsesberetning

Hoved – og nøgletal

Mio. kr.	2012	10.6.-31.12.2011
Resultat af ordinær drift	-0,2	-0,1
Resultat før skat	-0,2	0
Årets resultat	-0,1	0
Balancesum	309,7	248,6
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0
Egenkapital	34,9	35
Egenkapitalandel af balancesum	11,3 %	14,06 %

Ledelsesberetning

Formål og engagement

Kvæsthusselskabet A/S ejes af Realdania By A/S. Selskabet blev stiftet den 10. juni 2011.

Selskabets formål er at drive udviklingsvirksomhed i området omkring Skuespilhuset i København.

Selskabet har i 2012 arbejdet videre med forberedelsen og planlægning af:

- Etablering af 500 parkeringspladser under Kvæsthustmolen på en sokkelgrund, som selskabet køber af Kulturministeriet. Selskabet er bygherre.
- Fornyelse af Kvæsthuspladsen på begge sider af Skuespilhuset. Selskabet er bygherrerådgiver for Kulturministeriet.
- Udarbejdelse af plan for fornyelse af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Strandstræderne. Kvæsthusselskabet er projektansvarlig.

De tre delprojekter udvikles som en helhed og i dialog med myndigheder, virksomheder og borgere i området.

Selskabets primære virke har hidtil været forberedelse og planlægning af ovennævnte. Dette skifter karakter fra 2013, hvor anlægsarbejdet påbegyndes.

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 to projektassistenter.

En styregruppe med repræsentanter fra Realdania, Realdania By, Kulturministeriet og Det Kongelige Teater koordinerer udviklingen af Kvæsthusområdet. En styregruppe bestående af repræsentanter fra Realdania By, Realdania samt Københavns Kommune koordinerer udviklingen af området omkring Sankt Annæ Plads.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på 118 t.kr., mens egenkapitalen den 31. december 2012 udgjorde 34,9 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For 2013 forventes driften at være på niveau med 2012.

Det er intentionen, at parkeringsanlægget afhændes efter anlæg. Markedsværdien vurderes at være lavere end anlægsudgiften.

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 Kvæsthusprojektet, hvor nettorealiseringsværdien forventes lavere end kostprisen, tages hele den forventede nedskrivning ved igangsætningen af projektet.

Modtagne donationer indregnes på tidspunktet, hvor der gives et bindende tilsagn om donationen.

I løbet af 2012 er projektet blevet yderligere konkretiseret, og der er taget en række beslutninger, der har bevirket, at budgetrammen er øget. I den forbindelse justeres nedskrivningen fra 2011. Samtidigt er der givet tilsagn om en tilsvarende øget donation, og resultatet påvirkes dermed ikke af beslutningen.

Særlige risici

Selskabet operer på ejendomsmarkedet med dertil hørende risici.

Parkeringsanlægget opføres i vanskeligt terræn med vand på begge sider. Dette giver tekniske udfordringer og dermed øget risiko for økonomiskrævende uforudsete hændelser. Der føres en stram økonomi- og kvalitetsstyring af projektet for at sikre projektets realisering inden for de afsatte økonomiske rammer.

Efterfølgende begivenheder

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kvæsthusselskabet A/S for 1. januar – 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor regnskabskasse C virksomhed.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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

Omsætning

Omsætning indregnes i takt med risikoovergang, herunder når indtægten 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 bygningerne.

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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, 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. 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 abonnemeter.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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 fremførselberettigede 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.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Kvæsthusselskabet 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 nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Resultatopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	Note	2012	10.06-31.12.2011
Bruttotab		-155	-121
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før finansielle poster		-155	-121
Finansielle indtægter	2	1	123
Finansielle omkostninger	3	-4	-2
Resultat før skat		-158	0
Skat af årets resultat	4	40	0
Årets resultat		-118	0
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-118	0
		-118	0

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Balance

(Beløb i t.kr.)

AKTIVER	Note	31.12.2012	31.12.2011
Omsætningsaktiver			
Beholdning af arealer		13.507	4.379
Beholdninger i alt		13.507	4.379
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	270.400	219.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		40	0
Andre tilgodehavender		3.272	2.207
Periodeafgrænsningsposter	6	55	61
Tilgodehavender i alt		273.767	221.268
Likvide beholdninger		22.422	22.936
Omsætningsaktiver i alt		309.696	248.583
AKTIVER I ALT		309.696	248.583

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012
 (Beløb i t.kr.)

PASSIVER	Note	31.12.2012	31.12.2011
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		24.881	25.000
Egenkapital i alt	7	34.881	35.000
Hensatte forpligtelser			
Reservation til tab på anlægsprojekter		271.666	208.512
Hensatte forpligtelser i alt	8	271.666	208.512
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.023	4.978
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6
Anden gæld		126	87
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.149	5.071
PASSIVER I ALT		309.696	248.583
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	2012	10.06-31.12.2011
Periodens resultat	-118	0
Ændring i driftskapital	-396	-12.064
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-514	-12.064
Køb materielle anlægsaktiver	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	0
Kapitalforhøjelse	0	35.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	35.000
Periodens pengestrøm	-514	22.936
Likvider, primo	22.936	0
Likvider, ultimo	22.422	22.936

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Noter

(Beløb i t.kr.)

	2012	10.06- 31.12.2011
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.486	1.570
Pensioner	128	51
Andre omkostninger til social sikring	11	2
Øvrige personaleomkostninger	13	17
	1.638	1.640
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	2	3
<p>Selskabets personaleomkostninger kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer og aktiveres derfor som en del af den regnskabsmæssige værdi.</p>		
2 Finansielle indtægter		
Renter bankkonti	1	123
	1	123
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	2
Kursreguleringer	0	0
	4	2
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-40	0
	-40	0

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2012

Noter

(Beløb i t.kr.)

5 Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder

Forventes modtaget i 2013	98.000
Forventes modtaget efter 2013	172.400
	<u>270.400</u>

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000	25.000	35.000
Årets resultat	0	-118	-118
Egenkapital ultimo	10.000	24.881	34.881

8 Hensatte forpligtelser

Reservation til tab på anlægsprojekter	271.666
	<u>271.666</u>

9 Eventualforpligtigelser

Kvæsthusselskabet har indgået en partnerskabsaftale med Kulturministeriet, hvor partnerne har aftalt, at Kvæsthusselskabet køber det areal af Kvæsthussmolen, hvor parkeringsanlægget skal opføres. Købsprisen er aftalt til 20 mio. kr. hvilket svarer til markedsværdien af aktivet.

10 Nærtstående parter

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

Realdania By A/S
 Jarmers Plads 2
 1551 København V

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