

# **Kvæsthusselskabet A/S**

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 33 75 69 76

Årsrapporten indeholder 20 sider

## Indhold

### Indhold

Påtegninger .....	2
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Selskabsoplysninger .....	5
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	14
Balance pr. 31. december .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	17
Noter .....	18

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

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

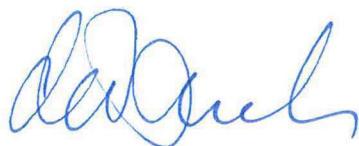
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. januar 2015

Direktion:

Ole Bach

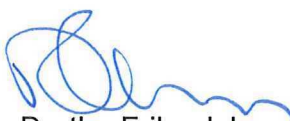


Bestyrelse:



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 Kvæsthusselskabet A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kvæsthusselskabet 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

Kvæsthusselskabet A/S

Kvæsthusgade 10

1251 København K

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

CVR. nr.	33 75 69 76
Stiftet	10. juni 2011
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Ejerskab	100 % af aktierne ejes af Realdania By A/S Jarmers Plads 2, 1551 København V

### 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

## Hoved- og nøgletal

Beløb i tusind kr.	2014	2013	2012	10.6- 31.12.2011
Resultat af ordinær primær drift	-54	-225	-155	-121
Resultat før skat	-89	-273	-158	0
Årets resultat	-75	-216	-118	0
Balancesum	141.701	198.766	309.696	248.583
Egenkapital	34.590	34.665	34.881	35.000
Egenkapitalandel af balancesum i %	24%	17%	11%	14%

## 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 2014 arbejdet med:

- Etablering af 500 parkeringspladser under Kvæsthussmolen på en sokkelgrund, som selskabet køber af Kulturministeriet. Selskabet er bygherre. I 2014 er etableringen af byggegruben afsluttet, og arbejdet med råhus, teknik, ledninger og belægning er påbegyndt.
- Planlægning og igangsættelse af fornyelse af Kvæsthuspladsen på begge sider af Skuespilhuset. Selskabet er bygherrerådgiver for Kulturministeriet.

De to delprojekter for hhv. p-anlæg og plads i Kvæsthusselskabet udvikles som en helhed og i dialog med myndigheder, virksomheder og borgere i området.

I 2015 fortsættes arbejdet med entrepriserne, og hele anlægget inklusiv plads forventes færdiggjort ultimo året.

### 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 projekt-assistent.

En styregruppe med repræsentanter fra Realdania, Realdania By, Kulturministeriet og Det Kongelige Teater koordinerer udviklingen af Kvæsthusområdet.

### Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på 75 t.kr., mens egenkapitalen den 31. december 2014 udgjorde 34,6 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For 2015 forventes årets resultat at være på niveau med 2014.

Det er intentionen, at parkeringsanlægget afhændes efter anlæg. Markedsværdien vurderes at være lavere end anlægsudgiften, hvorfor der hensættes til tab herpå.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

For Kvæsthusprojektet, hvor nettorealisationsværdien forventes lavere end kostprisen, indregnes hele den forventede nedskrivning ved igangsætningen af projektet.

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

### **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 økonomikrævende 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 2014

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kvæsthusselskabet A/S for 1. januar – 31. december 2014 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

#### Bruttofortjeneste/-tab

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

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheder resultat efter skat.

## Omsætning

Omsætning indregnes i takt med risikoovergang, herunder når indtægterne 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.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster eller tab.

Ved tilknyttede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelsestidspunktet som en del af værdien af den tilknyttede eller associerede virksomhed under kapitalandele.

### **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 hos tilknyttede virksomheder**

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende filantropiske uddelinger fra Realdania. Modtagne filantropiske uddelinger indtægtsføres på bevillingstidspunktet og indregnes som tilgodehavende over for tilskudsgiver.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 fremførselsberettigede 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 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 nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

## Resultatopgørelse

1. januar – 31. december 2014

Beløb i tusind kr.	Note	2014	2013
<b>Bruttotab</b>		-54	-225
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-54	-225
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-30	-44
Finansielle omkostninger	2	-6	-5
<b>Resultat før skat</b>		-89	-273
Skat af årets resultat	3	14	57
<b>Årets resultat</b>		-75	-216
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		-75	-216
		-75	-216

## Balance pr. 31. december 2014

### Aktiver

Beløb i tusind kr.	Note	2014	2013
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	4.927	4.956
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.927</b>	<b>4.956</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.927</b>	<b>4.956</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Beholdning af arealer		114.416	84.977
<b>Beholdninger i alt</b>		<b>114.416</b>	<b>84.977</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	100	72.700
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		22	58
Andre tilgodehavender		9.648	25.174
Periodeafgrænsningsposter	6	0	210
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>9.770</b>	<b>98.141</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.588</b>	<b>10.691</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>136.774</b>	<b>193.810</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>141.701</b>	<b>198.766</b>

## Balance pr. 31. december 2014

### Passiver

Beløb i tusind kr.	Note	2014	2013
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		24.590	24.665
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7</b>	<b>34.590</b>	<b>34.665</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Andre hensatte forpligtelser		81.115	162.239
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8</b>	<b>81.115</b>	<b>162.239</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.671	1.764
Anden gæld		324	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.996</b>	<b>1.862</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>141.701</b>	<b>198.766</b>
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

## Pengestrømsopgørelse

1. januar – 31. december 2014

Beløb i tusind kr.	Note	2014	2013
Periodens resultat før skat		-89	-273
Afregnet sambeskatningsbidrag		50	40
Regulering af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30	44
Ændring i driftskapital		1.907	-6.541
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>1.897</b>	<b>-6.731</b>
Finansielle anlægsaktiver, anskaffelse		0	-5.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		<b>0</b>	<b>-5.000</b>
Periodens pengestrøm		1.897	-11.731
Likvider, primo		10.691	22.422
<b>Likvider, ultimo</b>		<b>12.588</b>	<b>10.691</b>

## Noter

(Beløb i t.kr.)

	2014	2013
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.672	1.547
Pensioner	79	78
Andre omkostninger til social sikring	2	3
Øvrige personaleomkostninger	12	8
Aktivering af lønninger	-1.766	-1.636
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>3</u>	<u>3</u>
Selskabets personaleomkostninger kan henføres direkte til en værditilvækst på selskabets beholdning af arealer og aktiveres derfor som en del af den regnskabsmæssige værdi.		
Med henvisning til Årsregnskabslovens § 98b stk. 3 vises vederlag til direktionen ikke.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	6	5
	<u>6</u>	<u>5</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-14	-57
	<u>-14</u>	<u>-57</u>

## Noter

(Beløb i t.kr.)

	2014	2013
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	5.000	0
Tilgang	0	5000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>5.000</b>	<b>5000</b>
Værdireguleringer 1. januar	-44	0
Årets resultat	-30	-44
<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>-74</b>	<b>-44</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.926</b>	<b>4.956</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital mio. kr.	Andel af egenkapital mio. kr.	Andel af resultat mio. kr.
Sankt Annæ Selskabet A/S	København	100%	0,5	4,9	-0,03

	2014	2013
<b>5 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>		
Forventes modtaget i efterfølgende regnskabsår	100	72.700
	<b>100</b>	<b>72.700</b>

## 6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indeholder omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

## Noter

(Beløb i t.kr.)

### 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000	24.665	34.665
Årets resultat	0	-75	-75
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>24.590</b>	<b>34.590</b>

Selskabs kapitalen udgør 10.000.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 4 år:

10. juni 2011, stiftelse:	10.000
	<b>10.000</b>

### 8 Hensættelser

	2014	2013
Reservation til tab på anlægsprojekter	81.115	162.239
	<b>81.115</b>	<b>162.239</b>

### 9 Eventualforpligtigelser

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

### 10 Ejerforhold

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.