

Sankt Annæ Selskabet A/S

Sankt Annæ Selskabet A/S
Jarmers Plads 2
1551 København V

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 27.4.2017

ANDREAS GORDON ERREBO
Dirigent



CVR-nr. 35 39 17 03
Årsrapporten indeholder 18 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved – og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for perioden 1. januar - 31. december 2016	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. januar 2017

Direktion:

Ole Bach

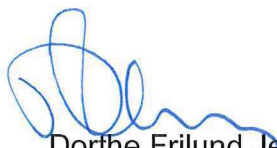


Bestyrelse:



Peter Cederfeld

Formand



Dorthe Frilund Jensen



Ann Hein

Påtegninger

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sankt Annæ Selskabet A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Sankt Annæ Selskabet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 17. januar 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Sankt Annæ Selskabet A/S
Jarmers Plads 2
1551 København V

www.kvaesthusprojektet.dk

CVR. nr.	35 39 17 03
Stiftet	1. juli 2013
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar – 31. december
Ejerskab	Samtlige kapitalandele ejes af Kvæsthusselskabet A/S, Jarmers Plads 2, 1551 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 27. april 2017

Ledelsesberetning

Hoved – og nøgletal

Beløb i tusind kr.	2016	2015	2014	2013
Resultat af ordinær drift	-20	-20	-38	-58
Resultat før skat	-112	-168	-39	-52
Årets resultat	-103	-133	-30	-44
Balancesum	16.402	96.421	43.637	23.832
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0
Egenkapital	4.691	4.794	4.927	4.956
Egenkapital af balancesum i %	28,6%	5,0%	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 2016 primært arbejdet med fornyelse af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Nyhavn. Projektet er udviklet i dialog med myndigheder, virksomheder og borgere i området.

Projektet er afsluttet i 2016, dog udestår endeligt projektregnskab og førsteårsgennemgang, som udføres i 2017.

Organisation

Selskabets bestyrelse består af tre medlemmer fra Realdania By og Byg A/S. Realdania By og Bygs direktør er formand for bestyrelsen.

I det daglige ledes selskabet af direktøren. En styregruppe med repræsentanter fra Realdania, Realdania By og Byg A/S, København Kommune og HOFOR koordinerer udviklingen og realiseringen af projektet.

Økonomi

Årets resultat udgjorde et underskud på t.kr. 103, mens egenkapitalen den 31. december 2016 udgjorde 4,7 mio. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

For år 2017 forventes et underskud i samme størrelsesorden som for 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Projekterne værdiansættes til 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 ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Sankt Annæ Selskabet A/S' finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sankt Annæ Selskabet A/S for 1. januar – 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

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

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 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. 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 selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Nøgletal

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	2016	2015
Bruttotab		-20	-20
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af ordinær drift		-20	-20
Finansielle omkostninger	2	-92	-148
Resultat før skat		-112	-168
Skat af årets resultat	3	9	34
Årets resultat		-103	-133
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-103	-133
		-103	-133

Balance

Aktiver			
Beløb i tusind kr.	Note	2016	2015
Kortfristede aktiver			
Beholdning af arealer		0	68.967
Beholdninger i alt		0	68.967
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.591	10.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	0	5.300
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		25	55
Andre tilgodehavender		111	1.116
Tilgodehavender i alt		3.727	17.096
Likvide beholdninger		12.675	10.358
Kortfristede aktiver i alt		16.402	96.421
Aktiver i alt		16.402	96.421

Balance

Passiver			
Beløb i tusind kr.	Note	2016	2015
Egenkapital			
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		4.191	4.294
Egenkapital i alt	5	4.691	4.794
Langfristede forpligtelser			
Hensættelser		0	91.490
Hensatte forpligtelser i alt	6	0	91.490
Kortfristede forpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.388	88
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.212	0
Anden gæld		7.111	49
Kortfristede forpligtelser i alt		11.711	137
Passiver i alt		16.402	96.421
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Pengestrømsopgørelse

Beløb i tusind kr.	2016	2015
Periodens resultat før skat	-112	-168
Afregnet sambeskatningsbidrag	39	10
Ændring i beholdning af arealer	68.967	-48.210
Ændring i hensatte forpligtigelser	-91.490	56.000
Ændring i driftskapital	24.913	-336
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.317	7.296
Periodens pengestrøm	2.317	7.296
Likvider, primo	10.358	3.062
Likvider, ultimo	12.675	10.358

Noter

(Beløb i t.kr.)

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.187	1.452
Pensioner	46	82
Andre omkostninger til social sikring	2	6
Øvrige personaleomkostninger	-2	-3
Aktiverede personaleomkostninger	-1.233	-1.537
	0	0

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	2
---	---

Direktørens løn deles med halvdelen til henholdsvis Skt. Annæ Selskabet A/S og Kvæsthusselskabet A/S.

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

2 Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	-92	-148
	-92	-148

3 Skat af årets resultat

Regulering af skat tidligere år	-15	0
Årets aktuelle skat	24	34
	9	34

4 Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder

Forventes modtaget inden for et år	0	5.300
	0	5.300

Noter

(Beløb i t.kr.)

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500	4.294	4.794
Årets resultat	0	-103	-103
Egenkapital ultimo	500	4.191	4.691

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

	2016	2015
6 Hensatte forpligtelser		
Reservation til tab på anlægsprojekter	0	91.490
	0	91.490

7 Eventualforpligtelser

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

8 Ejerforhold

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

Kvæsthusselskabet A/S
Jarmers Plads 2
1551 København V

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