



Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup
CVR-nr. 39935503

Årsrapport 2021

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den
19.05.2022

Klaus Kehlet Nørskov
Direktør

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse for 2021	13
Pengestrømsopgørelse for 2021	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen
Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39935503

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Redegørelser på virksomhedens hjemmeside

Redegørelse for fondsledelse: www.vandkulturhusetpapirøen.dk/

Bestyrelse

Erik Jæger, formand
Andreas Markert Christensen, næstformand
Jesper Nybo Andersen
Michael Soetmann

Direktion

Klaus Kehlet Nørskov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Hellerup, den 19.05.2022

Direktion

Klaus Kehlet Nørskov

direktør

Bestyrelse

Erik Jæger

formand

Andreas Markert Christensen

næstformand

Jesper Nybo Andersen

Michael Soetmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 fondens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 fondens 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 årsregnskabet 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 19.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Christian Dalmose Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24730

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen (i det efterfølgende kaldet fonden) blev stiftet den 28. september 2018. Fonden er stiftet af Nordea-fonden.

Fondens formål er på almenyttigt grundlag, jf. vedtægtens pkt. 4:

1. At planlægge, anlægge, opføre, vedligeholde og udleje bygninger og arealer m.v. som ramme for et vandkulturhus på Papirøen i København, hvor havbad og indendørs svømmehalsfaciliteter stimulerer interessen for læring og bevægelse i vand og skaber et bredt spænd af bevægelses- og badeoplevelser i et bygningsværk som er et arkitektonisk fyrtårn samt i form af uddeling at støtte de nævnte initiativer og aktiviteter.

2. Med henblik på opfyldelse af formålsbestemmelsen kan fonden tilvejebringe kapital, erhverve og afhænde aktiver og modtage bidrag fra myndigheder, private virksomheder, institutioner, organisationer, fonde m.v

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på 19 t.kr.

Vandkulturhuset

Vinderprojektet

I foråret 2017 udskrev Københavns Kommune med støtte fra Nordea-fonden en arkitektkonkurrence for et vandkulturhus med foreningslokaler på samlet 5.000 etagemeter samt havnepromenade og havnebad på Papirøen. I december 2017 blev den japanske tegnestue, Kengo Kuma & Associates i samarbejde med danske Cornelius+Vöge udpeget som vinderen, og efterfølgende er der indgået totalrådgiveraftale mellem Københavns Kommune og vinderteamet. Fonden har efterfølgende overtaget totalrådgiveraftalen på uændrede vilkår.

Vandkulturhuset skal være et arkitektonisk fyrtårn, samtidig med at det skal være en oplevelsesdestination i sig selv og et mødested for en bred målgruppe.

Vandkulturhuset skal være et folkeligt, offentligt idrætsbyggeri, der tilbyder en bred vifte af aktiviteter. Med den særlige kobling til havnen og havnepromenaden skal faciliteten skabe mulighed for helt særlige funktioner og nye badeoplevelser for husets kommende brugere.

Med de forskellige bassintyper og et område for foreninger og kulturelle events vil huset kunne bruges til aktiviteter som leg, motion, undervisning, afslapning, træning og som mødested. Målgruppen forventes derfor at bestå af selvorganiserede idrætsudøvere og fritidsbrugere, skoleelever, wellnessgæster, familier, foreninger og gæster i forbindelse med kulturarrangementer og events.

Hovedfokus i 2021

Fondens hovedfokus har i 2021 været at få tilvejebragt bevillinger til anlægsbudgettet, justeret tidsplanen, udarbejdet og godkendt projektforslag, udarbejdet ubetinget kontrakt og få igangsat byggeriet.

Anlægsbudget

Den samlede anlægssum for projektet blev oprindelig estimeret til 360 mio. kr., (K3 2017). Nordea-fonden besluttede i februar 2018 at støtte vandkulturhuset med 300 mio. kr. og Borgerrepræsentationen i København besluttede samme år at afsætte 60 mio. kr. til byggeriet som et lån til Fonden.

Ifm. Borgerrepræsentations vedtagelse af budget 2021-24 blev det besluttet at udvide lånebeløbet til Fonden

med yderligere 200 mio. kr. Endvidere har Nordea-fonden primo 2021 løftet deres støtte til Vandkulturhuset med yderligere 100 mio. kr., og forligspartierne for budget 2021-24 for Københavns Kommune har ifm. den såkaldte "overførelsessag" besluttet at øge lånet til Fonden med yderligere 50 mio. kr. Beslutningen om overførelsessagen blev endelig vedtaget i Borgerrepræsentationen i foråret 2021.

Fondens reviderede anlægsbudget viser i 2021 et anlægsbehov på 710 mio. kr. ex. moms, hvilket er tilvejebragt via støtten på 400 mio. kr. fra Nordea-fonden og lån på 310 mio. kr. fra Københavns Kommune.

Fonden arbejder løbende med kvalificering af anlægsbudgettet for byggeriet.

Tilskudsftale for driftstilskud med Københavns Kommune

Det årlige driftstilskud udgør 1,5 mio. kr.

Der skal hvert år udarbejdes et driftsbudget, som skal godkendes af Københavns Kommune. Driftsbudgettet for 2021 er godkendt af bestyrelsen d. 21.02.22 og Københavns Kommune ultimo 2021.

Driftsregnskabet samt ledelsesberetningen til Københavns Kommune er integreret i denne årsrapport.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Alle regnskabsposter er opgjort på et tilstrækkeligt og sikkert grundlag. Der er derfor ingen usikkerhed ved indregningen og måling af regnskabsposter.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabet.

Redegørelse for fondsledelse

I henhold til §60 i Lov om erhvervsdrivende fonde skal fondens bestyrelse tage stilling til komiteen for god fondsledelses anbefalinger efter følge eller forklar princippet. Fondens bestyrelse har gennemgået og taget stilling til hver enkelt anbefaling. Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse fremgår af Fondens hjemmeside www.vandkulturhusetpapirøen.dk.

Redegørelse for uddelingspolitik

Der er i regnskabsåret ikke besluttet uddelinger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb og frem til årsrapportens underskrivelse, der anses for væsentligt at kunne ændre vurderingen af årsrapporten for fonden.

Fremkomsten af Corona-virussen (COVID-19) samt konflikten imellem Rusland og Ukraine kan dog få negativ betydning på fondens forventninger til resultatet for 2022 og/eller de samlede byggeomkostninger. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre driftsindtægter		1.500.000	1.500.000
Andre eksterne omkostninger		(428.237)	(572.374)
Bruttoresultat		1.071.763	927.626
Personaleomkostninger	1	(970.744)	(941.211)
Driftsresultat		101.019	(13.585)
Andre finansielle omkostninger		(82.158)	(22.596)
Årets resultat		18.861	(36.181)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.861	(36.181)
Resultatdisponering		18.861	(36.181)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Materielle aktiver under udførelse		118.748.461	54.572.504
Materielle aktiver	2	118.748.461	54.572.504
Anlægsaktiver		118.748.461	54.572.504
Andre tilgodehavender		10.477.940	4.198.486
Tilgodehavender		10.477.940	4.198.486
Likvide beholdninger		17.835.850	2.083.328
Omsætningsaktiver		28.313.790	6.281.814
Aktiver		147.062.251	60.854.318

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		464.253	445.392
Egenkapital		764.253	745.392
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		87.342.802	50.295.989
Anden gæld		0	106.000
Periodeafgrænsningsposter		49.118.721	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	136.461.523	50.401.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.626.059	9.325.780
Anden gæld	4	210.416	381.157
Kortfristede gældsforpligtelser		9.836.475	9.706.937
Gældsforpligtelser		146.297.998	60.108.926
Passiver		147.062.251	60.854.318

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	445.392	745.392
Årets resultat	0	18.861	18.861
Egenkapital ultimo	300.000	464.253	764.253

Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		101.019	(13.585)
Pengestrømme vedrørende primær drift		101.019	(13.585)
Betalte finansielle omkostninger		(82.158)	(22.596)
Andre pengestrømme vedrørende drift		(6.255.916)	9.308.376
Pengestrømme vedrørende drift		(6.237.055)	9.272.195
Køb mv. af materielle aktiver		(64.175.957)	(25.153.110)
Pengestrømme vedrørende investeringer		(64.175.957)	(25.153.110)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		(70.413.012)	(15.880.915)
Optagelse af lån		86.165.534	1.427.500
Pengestrømme vedrørende finansiering		86.165.534	1.427.500
Ændring i likvider		15.752.522	(14.453.415)
Likvider primo		2.083.328	16.536.743
Likvider ultimo		17.835.850	2.083.328
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		17.835.850	2.083.328
Likvider ultimo		17.835.850	2.083.328

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	954.798	911.308
Andre omkostninger til social sikring	10.746	7.577
Andre personaleomkostninger	5.200	22.326
	970.744	941.211
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	Ledelses- vederlag 2021 kr.
Samlet for ledelseskategorier	940.004
	940.004

2 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	54.572.504
Tilgange	64.175.957
Kostpris ultimo	118.748.461
Regnskabsmæssig værdi ultimo	118.748.461

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	87.342.802
Periodeafgrænsningsposter	49.118.721
	136.461.523

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt omfatter et lån fra Københavns Kommune. Lånet anvendes til finansiering af opførelsen af vandkulturhuset på Papirøen. Lånet forrentes ikke, er et stående lån og afdrages således ikke løbende. Den samlede hovedstol under lånet forfalder til fuld og endelig indfrielse 10 år fra udbetaling af første rate.

Periodeafgrænsningsposter består af gaver modtaget til opførelse af bygning. Lånet afvikles i takt med afskrivning på bygningen efter ibrugtagning.

4 Anden gæld (kortfristet)

	2021 kr.	2020 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	130.339	355.080
Anden gæld i øvrigt	80.077	26.077
	210.416	381.157

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter drifstindtægter fra Københavns Kommune.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører fondens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for fondens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver under opførelse måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der påbegyndes afskrivninger af bygningen i forbindelse med at bygningen tages i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der vil blive foretaget lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider på daværende tidspunkt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af aktiviteter.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån.

Likvider omfatter likvide beholdninger.