



Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup
CVR-nr. 39935503

Årsrapport 28.09.2018 - 31.12.2019

Godkendt på fondens bestyrelsesmøde, den
14.05.2020

Klaus Kehlet Nørskov
Direktør

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	13
Pengestrømsopgørelse for 2018/19	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen
Philip Heymans Alle 7
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39935503
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 28.09.2018 - 31.12.2019

Bestyrelse

Michael Soetmann
Erik Jæger
Andreas Markert Christensen

Direktion

Klaus Kehlet Nørskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28.09.2018 - 31.12.2019 for Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 28.09.2018 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til godkendelse.

Hellerup, den 14.05.2020

Direktion

Klaus Kehlet Nørskov

Bestyrelse

Michael Soetmann

Erik Jæger

Andreas Markert Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen for regnskabsåret 28.09.2018 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af fondens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 28.09.2018 - 31.12.2019 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 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.

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. 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 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 14.05.2020

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 482 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 + Vøge 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.

Budget

Den samlede anlægssum for projektet blev oprindeligt estimeret til 360 mio. kr. (K3 2017). Nordea-fonden besluttede i februar 2018 at støtte vandkulturhuset med 300 mio. kr. og Borgerrepræsentationen i København har besluttet at afsætte 60 mio. kr. til byggeriet. Endvidere fremgår det af beslutningen, at der *"forventes et yderligere finansieringsbehov afhængigt af pris- og lønudviklingen i anlægssektoren"*.

Hertil kommer Københavns Kommunes køb i december 2017 af 5.000 etagemeter byggeret til offentlige formål beliggende på Papirøen, (Byggefelt A) til en købesum på 91.875.000 kr. inkl. moms. Arealet på ca. 3.150 m² overtages fri for bygning, oprenset samt byggemodnet.

Alle aftaler og det samlede finansieringsbeløb er besluttet overført til Fonden.

Udbud

Fondens hovedfokus har i 2019 været at få tilvejebragt et udbudsmateriale af tilstrækkelig kvalitet. Der har dels være udfordringen i forhold til det helt usædvanligt teknisk-komplicerede projekt, dels været udfordringer med totalrådgivers leverancer.

Bestyrelsen besluttede i bestyrelsesmødet den 15. januar 2019 at ændre udbudsstrategi fra udbud med konkurrencepræget dialog til udbud med forhandling, idet det skønnes at være den rigtige og mindst risikobetonede udbudsform for dette byggeri. Ikke mindst facadeudformningen er risikobetonet, hvorfor denne er udbudt som et udviklingsprojekt i et samarbejde mellem totalentreprenør, rådgivere og fonden.

Anlægsbudget

Fonden modtager støtte til at gennemføre projektet fra Nordea-fonden på 300 mio. kr. (Oprindeligt givet til Københavns Kommune men overdraget til Fonden). Herudover bidrager Københavns Kommune med restbeløbet, foreløbig 60 mio. kr. ydet som et rente- og afdragsfrit lån frem til 2029.

Fonden har løbende arbejdet med kvalificering af anlægsbudgettet for byggeriet. Fondens arbejde er dels baseret på løbende budgetestimer udarbejdet af totalrådgiver, dels budgetestimer fra bygherrerådgiver baseret på granskninger af totalrådgivers budgetestimer. Projektet er af bestyrelsen ultimo 2019 budgetteret til 496 mio. kr. ex. moms.

Tilskudsaf tale for driftstilskud med Københavns Kommune

Det årlige driftstilskud udgør 1,5 mio. kr. (p/l-2018).

Der skal udarbejdes et driftsbudget, som skal godkendes af Københavns Kommune. Driftsbudgettet for 2018-2019 er godkendt af bestyrelsen den 15. januar 2019 og Københavns Kommune i december 2018.

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

Bestyrelsen har i henhold til lov om erhvervsdrivende fonde forholdt sig til de af Komitéen for god Fondsledelse udarbejdede anbefalinger for god fondsledelse.

Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen består af en bestyrelse med 3 medlemmer. Erik Jæger er formand. Bestyrelsens medlemmer anses som uafhængige.

Alle anbefalinger til god fondsledelse udarbejdet af Komitéen for god Fondsledelse følges af Ejendomsfonden Vandkulturhuset Papirøen, bortset fra:

pkt. 2.3.4: Redegørelse for bestyrelsessammensætning

Oplysning om bestyrelsen offentliggøres på fondens hjemmeside i 2020.

pkt. 2.5.2: Aldersgrænse for medlemmerne af bestyrelsen

Der er ikke fastsat en grænse for bestyrelsesmedlemmernes alder.

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) kan dog få negativ betydning på fondens forventninger til resultatet for 2020. Det er på offentliggørelsestidspunktet ikke muligt at vurdere omfanget af den eventuelle negative betydning

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.
Andre driftsindtægter		1.902.150
Andre eksterne omkostninger		(256.454)
Bruttoresultat		1.645.696
Personaleomkostninger	1	(1.157.074)
Driftsresultat		488.622
Andre finansielle indtægter		94
Andre finansielle omkostninger		(7.139)
Årets resultat		481.577
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		481.577
Resultatdisponering		481.577

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Materielle aktiver under udførelse		29.419.393
Materielle aktiver	2	29.419.393
Anlægsaktiver		29.419.393
Andre tilgodehavender		6.679.653
Tilgodehavender		6.679.653
Likvide beholdninger		16.536.743
Omsætningsaktiver		23.216.396
Aktiver		52.635.789

Passiver

	Note	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		300.000
Overført overskud eller underskud		481.577
Egenkapital		781.577
<hr/>		
Anden gæld		48.868.489
Langfristede gældsforpligtelser	3	48.868.489
<hr/>		
Anden gæld	4	2.985.723
Kortfristede gældsforpligtelser		2.985.723
<hr/>		
Gældsforpligtelser		51.854.212
<hr/>		
Passiver		52.635.789

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	300.000	0	300.000
Årets resultat	0	481.577	481.577
Egenkapital ultimo	300.000	481.577	781.577

Pengestrømsopgørelse for 2018/19

	2018/19
	kr.
Note	
Driftsresultat	488.622
Pengestrømme vedrørende primær drift	488.622
Modtagne finansielle indtægter	94
Betalte finansielle omkostninger	(7.139)
Andre pengestrømme vedrørende drift	(3.693.930)
Pengestrømme vedrørende drift	(3.212.353)
Køb mv. af materielle aktiver	(29.419.393)
Pengestrømme vedrørende investeringer	(29.419.393)
Optagelse af lån	48.868.489
Kontant kapitalforhøjelse	300.000
Pengestrømme vedrørende finansiering	49.168.489
Ændring i likvider	16.536.743
Likvider ultimo	16.536.743
Likvider ultimo sammensætter sig af:	
Likvide beholdninger	16.536.743
Likvider ultimo	16.536.743

Noter

1 Personaleomkostninger

	2018/19
	kr.
Gager og lønninger	1.148.122
Andre omkostninger til social sikring	2.256
Andre personaleomkostninger	6.696
	1.157.074
<hr/>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1

	Ledelses-
	vederlag
	2018/19
	kr.
Samlet for ledelseskategorier	1.148.122
	1.148.122

2 Materielle aktiver

	Materielle
	aktiver
	under
	udførelse
	kr.
Tilgange	29.419.393
Kostpris ultimo	29.419.393
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.419.393

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.
Anden gæld	48.868.489
	48.868.489

Lånet til Københavns Kommune 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.

4 Anden gæld

	2018/19 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	143.935
Anden gæld i øvrigt	2.841.788
	2.985.723

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 nedenstående regnskabspraksis.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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 nominal 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 nominal værdi.

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.