Deloitte.

Paragraf Plus

Vandkulturhuset Papirøen

Økonomisk prognose

Skat og moms

Oplæg til Københavns Kommune baseret på drøftelser og gennemgang af forudsætninger på møder den 23. april og 11. juni 2018

Økonomisk prognose

Uafhængig revisors erklæring til projektets ledelse om prognose

Vi har assisteret med opstilling af prognose for Københavns Kommunes drift af Vandkulturhuset Papirøen og Ejendomsfonden Papirøen for 2019 – 2028 på grundlag af de forudsætninger og øvrige oplysninger, som projektets ledelse har tilvejebragt.

Prognoserne omfatter resultatopgørelse, balance og forudsætninger, jf. denne præsentation side 3-5.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere projektets ledelse med at opstille og præsentere prognoserne. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Prognoserne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de anvendte forudsætninger, der er anvendt til opstilling af prognoserne, er projektets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, har vi ikke verificeret nøjagtigheden og fuldstændigheden af de anvendte forudsætninger, som projektets ledelse har givet os til brug for at assistere med opstilling af prognoserne. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om prognoserne.

De faktiske resultater vil sandsynligvis afvige fra prognosernes resultater, idet ledelsens forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelserne kan være væsentlige.

© 2018 Deloitte

Prognose for Københavns Kommunes drift af Vandkulturhuset Papirøen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat										
Svømmeanlæg, havnebad, foreningsfaciliteter og KEID										
Indtægter svømmebilletter (ikke momsbelagt)	0	0	2.483	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932	9.932
Indtægter arrangementer (reg. virksomhed)	0	0	39	156	156	156	156	156	156	156
Varesalg (badetøj, frugt, snacks mm.) (reg. virksomhed)	0	0	210	840	840	840	840	840	840	840
Varekøb til videresalg (badetøj, frugt, snacks mm.) (reg. virksomhed)	0	0	(129)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)	(516)
Donation fra Ejendomsfonden Papirøen	0	0	721	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327
Fondsskat (fondsmoms) af donation	0	0	(126)	(757)	(757)	(757)	(757)	(757)	(757)	(757)
Lønudgifter (svømmeanlæg, havnebad, foreningsfaciliteter samt KEID vedligehold - og svømmeteknisk personale)	0	0	(9.942)	(19.883)	(19.883)	(19.883)	(19.883)	(19.883)	(19.883)	(19.883)
Personaleudgifter (varekøb, tjenesteydelser m.m)	0	0	(98)	(195)	(195)	(195)	(195)	(195)	(195)	(195)
Energiudgifter	0	0	(3.390)	(6.780)	(6.780)	(6.780)	(6.780)	(6.780)	(6.780)	(6.780)
Rengøring (varekøb, tjenesteydelser m.m)	0	0	(136)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)
Driftsudgifter til svømmehal, havnebad og foreningsfaciliteter (varekøb, tjenesteydelser m.m)	0	0	(2.573)	(5.145)	(5.145)	(5.145)	(5.145)	(5.145)	(5.145)	(5.145)
Husleje til Ejendomsfonden Papirøen	0	0	(1.250)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Anden reparation og vedligeholdelse (herunder indvendig og udvendig vedligehold samt svømmeteknisk vedligehold)	0	0	(1.289)	(2.578)	(2.578)	(2.578)	(2.578)	(2.578)	(2.578)	(2.578)
Administration (varekøb, tjenesteydelser m.m)	0	0	(66)	(131)	(131)	(131)	(131)	(131)	(131)	(131)
IT-udgifter (varekøb, tjenesteydelser m.m)	0	0	(51)	(103)	(103)	(103)	(103)	(103)	(103)	(103)
Resultat, der dækkes af Købehavns Kommune	0	0	(15.597)	(26.106)	(26.106)	(26.106)	(26.106)	(26.106)	(26.106)	(26.106)
Driftstilskud fra Københavns Kommune	0	0	15.597	26.106	26.106	26.106	26.106	26.106	26.106	26.106
Årets resultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Væsentlige forudsætninger										
- Prognosen er udarbejdet med udgangspunkt i modtagne oplysninger fra Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune. Tal er i 2018-priser (faste priser).										
- Aktiviteten er delvis momspligtig.										
- Indtægter og omkostninger er ikke pristalsreguleret.										
- Inventar anskaffes af ejendomsfonden.										

© 2018 Deloitte

Prognose for Ejendomsfonden Papirøen

	Etablering	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultat											
Husleje		0	0	1.250	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Tilskud fra Københavns Kommune		1.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0
Periodisering af modtagne gaver til opførelse og renovering af bygning		0	0	1.800	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Eksterne omkostninger		(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)	(500)
Reparation og vedligeholdelse af bygning og udenomsarealer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Regnskabsmæsssige afskrivninger på bygning		0	0	(1.800)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)
Resultat før skat		1.000	1.000	750	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Skat af årets resultat		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat		1.000	1.000	750	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Resultatdisponering											
Uddeling til Papirøen		0	0	721	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327	4.327
Overført resultat		1.000	1.000	29	173	173	173	173	173	173	173
Årets resultat		1.000	1.000	750	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500	4.500
Balance											
Ejendom (grund og bygning)	0	100.000	220.000	358.200	351.000	343.800	336.600	329.400	322.200	315.000	307.800
Likvide beholdninger	300	1.300	2.300	2.329	2.502	2.675	2.848	3.021	3.194	3.367	3.540
Aktiver i alt	300	101.300	222.300	360.529	353.502	346.475	339.448	332.421	325.394	318.367	311.340
Grundkapital	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
Overført resultat (uddelingskonto)	0	1.000	2.000	2.029	2.202	2.375	2.548	2.721	2.894	3.067	3.240
Egenkapital	300	1.300	2.300	2.329	2.502	2.675	2.848	3.021	3.194	3.367	3.540
Modtagne gaver til opførelse og renovering af bygning	0	100.000	220.000	298.200	291.000	283.800	276.600	269.400	262.200	255.000	247.800
Rente- og afdragsfrit lån fra Københavns Kommune	0	0	0	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Modtagne gaver og gæld	0	100.000	220.000	358.200	351.000	343.800	336.600	329.400	322.200	315.000	307.800
Passiver i alt	300	101.300	222.300	360.529	353.502	346.475	339.448	332.421	325.394	318.367	311.340

© 2018 Deloitte

Prognose for Ejendomsfonden Papirøen

Væsentlige forudsætninger
- Prognosen er udarbejdet med udgangspunkt i modtagne oplysninger fra Kultur- og Fritidsforvaltningen i Københavns Kommune. Tal er i 2018-priser (faste priser).
- Ejendomsfonden er etableret med indskud af grundkapital på 0,3 mio.kr. Fondens aktivitet omfatter alene udlejning af ejendommen.
- Det samlede anlægsestimat andrager 360 mio.DKK excl. moms i 2018-priser. Der er ikke taget højde for pris- og lønudvikling i byggeperioden. Udvikling i løn- og prisudvikling kan medføre en manglende finansiering på 10-15 mio.kr.
- Investeringen finansieres ved gave fra en fond på 300 mio.kr. (2018-priser) og rente- og afdragsfrit lån fra Københavns Kommune på 60 mio.kr. (2018-priser).
- Ejendommen tages i brug i 2021. Ejendommen omfatter 5.737 m2 under tag og 3.109 m2 under fri himmel.
- Husleje og omkostninger er ikke pristalsreguleret.
- Husleje er fastsat til 5 mio.kr. baseret på en skriftlig vurdering fra ejendomsmægler Sadolin & Albæk A/S.
- Udlejning af ejendommen er 100% momspligtig.
- Indvendig og indvendig vedligeholdelse betales af lejer.
- Københavns Kommune yder som tilskud til ejendomsfondens drift 0,5 mio.kr. i 2018 og 1,5 mio.kr. i 2019 og 2020.
- Eksterne omkostninger omfatter honorar til bestyrelse, udgift til revisor, bygningsforsikring m.m.
- Der er ikke endeligt taget stilling til ejendomsfonden skal betale grundskyld og dækningsafgift.
- Der er ikke taget højde for eventuelt rentetab (negative renter) af indestående af likviditet i pengeinstitut i byggeperioden.
- Der afskrives regnskabsmæssigt på bygning, jf. nedenstående forudsætninger.
- Fonden har skattemæssigt fradrag for anlægsomkostninger som interne uddelinger. Der er indhentet bindende bekræftelse fra SKAT herom.
- Der uddeles i regnskabsåret fra og med 2021 svarende til årets overskud excl. konsolidering.

© 2018 Deloitte

Deloitte.

Om Deloitte
Deloitte leverer ydelser indenfor Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloittes ca. 225.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited
Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.