

FredericiaC Arealudviklingselskab P/S

Årsrapport for 2009

CVR-nr. 31 75 43 72
Årsrapporten indeholder 18 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved – og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009	9
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for FredericiaC Arealudviklingsselskab P/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 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 1. marts 2010

Direktion:


Mette Lis Andersen

Bestyrelse:


Lars Holten

Formand


Uffe Steiner Jensen


Peder Hvejsel


Mette Lis Andersen


Peder Baltzer Nielsen

Godkendt på generalforsamlingen, den 1. marts 2010.


Dirigent

Påtegninger

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionærerne i FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S

Vi har revideret årsregnskabet for FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Påtegninger

Den uafhængige revisors påtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen på side 7-8 i årsrapporten.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelsesberetningen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med det reviderede årsregnskab.

København, den 1. marts 2010

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S
Kastelsvej 5
7000 Fredericia

E-mail: info@FredericiaC.dk

Hjemmeside: www.FredericiaC.dk

CVR. nr.	31 75 43 72
Stiftet	10. september 2008
Hjemsted	Fredericia
Regnskabsår	01.01.-31.12.
Ejerskab	75 % af aktierne ejes af Realdania Arealudviklingsselskab A/S Jarmers Plads 2, 1551 København V 25 % af aktierne ejes af Fredericia Kommune Gothersgade 20, 7000 Fredericia

Bestyrelse

Lars Holten (formand)
Mette Lis Andersen
Peder Hvejsel
Uffe Steiner Jensen
Peder Baltzer Nielsen

Direktion

Mette Lis Andersen

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Stockholmsgade 45, 2100 Købehavn Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 1. marts 2010

Hoved – og nøgletal

Mio. kr.	2009	2008
Resultat af ordinær primær drift	-5,1	-0,7
Resultat af finansielle poster	1,6	0,1
Årets resultat	-3,5	-0,6
Balancesum	452,0	11,0
Egenkapital	449,5	9,5
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,4	86,4

Ledelsesberetning

FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S ejes af Realdania Arealudvikling A/S (75 %) og Fredericia Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet 10. september 2008.

Selskabets formål er at drive et arealudviklingsprojekt vedrørende byudvikling og byomdannelse af nogle arealer langs havnen i Fredericia. Projektet omfatter planlægning, byggemodning og afhændelse af arealerne.

Det er parternes hensigt at skabe en kvalitetspræget og spændende byudvikling og byomdannelse i en samlet helhedsløsning, hvor alle centralt beliggende områder indgår og udvikles i samspil med og respekt for Fredericias bymidte.

Det er parternes vision at gennemføre en byudvikling, hvor:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd
- Byens borgere og aktører aktivt deltager i byudviklingen
- Fredericia bliver en blandt flere katalysatorer for Trekantsområdet udvikling i konkurrence med hovedstadsområdet
- Bæredygtighed både mht. økonomi, klima og sundhed indgår i planlægning og løsninger.

Ud over nærheden til havnen og vandet ligger arealerne i umiddelbar forbindelse med bymidten i Fredericia og består i dag af tre delområder, hvoraf de to er overtaget af FredericiaC i 2009:

1) Kemiragunden, hvor virksomheden Kemira GrowHow tidligere har ligget. Ejers nu af FredericiaC. Den endelige overdragelsesforretning med den forrige ejer, Yara, finder sted primo 2010. Areal: 140.020 m².

2) ADP's (Associated Danish Port) nedlagte havneområder langs havnebassin og Lillebælt. Ejers nu af FredericiaC. Areal: 37.896 m².

3) Skibsværftsgrunden, som ejes af ADP og huser Fredericia Skibsværft. Skibsværftet lejer arealerne frem til udgangen af 2016 men har meddelt offentligheden, at det vil være flyttet pr. 1. januar 2012. FredericiaC har en køberetsaftale/ købepligt. Areal: 26.449 m².

Der blev ved årets begyndelse etableret en projektorganisation med et sekretariat med adresse på området. Sekretariatets bemanning udover projektchefen svarer pr. 31. december 2009 til 3 årsværk.

I sommeren 2009 er store dele af de gamle industriarealer blevet åbnet for offentligheden, i takt med at de er blevet ryddet. FredericiaC har i den forbindelse foretaget en midlertidig indretning af arealerne, og jordforureningen på de åbnede arealer er forinden håndteret, således at arealerne er sikre at færdes på.

I løbet af sommeren og i efterårsferien 2009 er der gennemført en række midlertidige aktiviteter på arealerne for – og efter input fra – borgerne. Der er bl.a. etableret læsteder med borde, bænke og grill, en skaterbane og en legeplads, der skal bygge bro mellem etniske og religiøse grupper. Der har været gennemført flere arrangementer, bl.a.

Ledelsesberetning

byvandring, en pinse-rockkoncert og en dykkerkonkurrence, og endelig har FredericiaC lagt arealer til en energidyst, arrangeret og transmitteret af TV2.

For at hente inspiration til den videre byudvikling blev der i august afholdt en sommerworkshop for ca. 35 arkitektstuderende, som i teams gav deres bud på udformningen af den nye bydel. Det udmøntede sig i syv forslag, som kommer til at indgå i konkurrencematerialet i konkurrencen om en udviklingsplan for det samlede område.

Sidst på året har en række interesserede investorer underskrevet hensigtserklæringer med henblik på at blive blandt de første, der kan købe arealer og bygge på FredericiaC-området. Erklæringerne vedrører byggeri af både almene boliger, ejerlejligheder og erhvervsbyggeri med kontorarbejdspladser svarende til ca. 15-20 % af det samlede boligbyggeri og ca. 7-9 % af det samlede kontorbyggeri.

I 2009 har FredericiaC desuden arbejdet med at håndtere relationerne til projektets vigtige interessenter og med at forberede nogle væsentlige aktiviteter i 2010, nemlig åbningen af flere arealer for offentligheden og konkurrencen om en udviklingsplan.

Projektet forventes at løbe i perioden fra 2008-2034. De første år udvikles rammerne for den værdiskabende byudvikling gennem en række investeringer i forundersøgelser, midlertidige foranstaltninger og byggemodning. På lidt længere sigt forventes disse aktiviteter at generere indtægter gennem salg af byggeretter, hvorefter der kan ske tilbageførsel af investeret kapital og afkast til aktionærerne.

Økonomi

Årets resultat udgør et underskud på kr. 3.519.245, mens egenkapitalen pr. 31. december 2009 udgør kr. 449.545.972. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med det forventede.

Selskabets egenkapital er i 2009 forhøjet via kapitalindskud med i alt kr. 443.600.000 inklusive overkurs, dels ved kontant kapitalforhøjelse og dels ved apportindskud af arealerne. Omkostninger ved kapitalforhøjelse udgør 111.500 kr.

For 2010 forventes et underskud, hvilket jf. ovenstående er i overensstemmelse med den langsigtede forretningsmodel.

Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet og der er derfor de dermed forbundne markedsmæssige risici, men da investeringerne ikke er kortsigtede investeringer, vil de være mindre følsomme overfor relativt kortsigtede udsving i ejendomsmarkedet.

Efterfølgende begivenheder

Der er efter kalenderårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der er af væsentlig betydning for selskabets stilling.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FredericiaC Arealudviklingselskab P/S for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten fraviger årsregnskabslovens skemakrav for opstilling af resultatopgørelsen for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at arealer er anset for at være varebeholdninger og ikke investeringsejendomme. Ændringen er foretaget da formålet med ejerskabet er salg og ikke vedvarende ejerskab. Ændringen har ikke påvirket årets resultat eller selskabets finansielle stilling. Sammenligningstallene er tilrettet den ændrede praksis.

Resultatopgørelsen

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder kostpris for solgte grunde samt omkostninger til drift af bygninger og arealer, samt aktiviteter på arealerne.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, kontorhold, advokatomkostninger i forbindelse med projekter og IT-omkostninger mv.

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 skattemæssigt transparent og selskabets indkomst beskattes hos ejerne ud fra ejerandel. Som følge heraf indregnes der ikke skat i selskabets resultatopgørelse og balance.

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Anvendt regnskabspraksis

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 FredericiaC Arealudviklingsselskab P/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 2005"

Virksomhedens særlige struktur medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Resultatopgørelse

(Beløb i kr.)

	Note	2009	10/9 - 31/12 2008
Omsætning		0	0
Produktionsomkostninger		3.259.551	0
Bruttoresultat		-3.259.551	0
Personaleomkostninger	1	348.307	0
Andre eksterne omkostninger		1.537.506	670.521
Afskrivninger	4	10.009	0
Resultat før finansielle poster		-5.155.373	-670.521
Finansielle indtægter	2	1.647.120	137.482
Finansielle omkostninger	3	-10.992	-1.744
Årets resultat		-3.519.245	-534.783
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-3.519.245	-534.783
		-3.519.245	-534.783

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Balance

(Beløb i kr.)

AKTIVER	Note	2009	2008
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmateriel	4	190.167	0
Materielle anlægsaktiver i alt		190.167	0
Finansielle anlægsaktiver			
Andre tilgodehavender	5	4.837.509	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.837.509	0
Anlægsaktiver i alt		5.027.676	0
Omsætningsaktiver			
Arealer	6	302.368.004	7.075.052
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		411.154	0
Periodeafgrænsningsposter		69.283	0
Tilgodehavender i alt		480.437	0
Likvide beholdninger		144.172.000	3.884.591
Omsætningsaktiver i alt		447.020.441	10.959.643
AKTIVER I ALT		452.048.117	10.959.643

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

(Beløb i kr.)

PASSIVER	Note	2009	2008
		<hr/>	<hr/>
Aktiekapital		49.360.000	5.000.000
Overført resultat		400.185.972	4.465.217
Egenkapital i alt	7	449.545.972	9.465.217
		<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.072.218	1.487.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.439	7.230
Anden gæld		413.488	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.502.145	1.494.426
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER I ALT		452.048.117	10.959.643
		<hr/>	<hr/>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i kr.)

	2009	10/9 – 31/12 2008
Årets resultat	-3.519.245	-534.783
Afskrivninger	10.009	0
Ændring i arealer	-295.292.952	-7.075.052
Ændring i øvrig driftskapital	527.282	1.494.426
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-298.274.906	-6.115.409
Køb af materielle anlægsaktiver	-200.176	0
Forøgelse af finansielle anlægsaktiver	-4.837.509	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-5.037.685	0
Stiftelseskapital og kapitaltilførsel	443.600.000	10.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	443.600.000	10.000.000
Årets pengestrøm	140.287.409	3.884.591
Likvider, primo	3.884.591	0
Likvider, ultimo	144.172.000	3.884.591

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Noter

(Beløb i kr.)

	<u>2009</u>	<u>10/9 – 31/12 2008</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.095.371	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	8.311	0
Øvrige personaleomkostninger	7.571	0
Aktiveret løn og gager mv.	-762.946	0
	<u>348.307</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>2</u>	<u>0</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>150.000</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter bankkonti	1.647.121	108.629
Øvrige renteindtægter	0	28.853
	<u>1.647.121</u>	<u>137.482</u>
3 Finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	10.992	1.744
	<u>10.992</u>	<u>1.744</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Noter

(Beløb i kr.)

	<u>2009</u>	<u>10/9 – 31/12 2008</u>
4 Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	0	0
Tilgang	200.176	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>200.176</u>	<u>0</u>
Af- og -nedskrivninger primo	0	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0
Årets af- og nedskrivninger	10.009	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>10.009</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>190.167</u>	<u>0</u>
Afskrives over	3 - 5 år	3 - 5 år
5 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang	4.837.509	0
Afgang	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.837.509</u>	<u>0</u>

6 Arealer

Selskabets arealer forventes afstået løbende frem til år 2034.

7 Egenkapital

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overkurs</u>	<u>Overført resultat m.m.</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	5.000.000	0	4.465.217	9.465.217
Kapitaltilførsel	44.360.000	399.240.000	0	443.600.000
Årets resultat	0	0	-3.519.245	-3.519.245
Overførsel		-399.240.000	399.240.000	0
Egenkapital ultimo	<u>49.360.000</u>	<u>0</u>	<u>400.185.972</u>	<u>449.545.972</u>

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2009

Noter

(Beløb i kr.)

Aktiekapital

Aktiekapitalen udgør 49.360.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fire år:

Aktiekapital 10. september 2008, stiftelse	5.000.000 kr.
Aktiekapital 20. februar 2009, kontant	16.000.000 kr.
Aktiekapital 26. maj 2009, apportindskud	28.360.000 kr.

8 Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

10 Nærtstående parter

Realdania Arealudvikling A/S, Jarmers Plads 2, København er hovedaktionær og har bestemmende indflydelse på FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S. Medlemmer af Realdania Arealudviklings bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S. Det samme gælder disse medlemmers nære familie og juridiske personer, hvor disse har bestemmende eller betydelig indflydelse.

Transaktioner med nærtstående parter indgås og afregnes på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis.

Ud over de gennemførte kapitalforhøjelser har der i årets løb ikke været gennemført større eller usædvanlige transaktioner og aftaler mellem FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S og nærtstående parter.