

# **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

c/o PBU  
Øster Fælled Torv 3  
2100 København Ø

CVR-nr. 30 57 74 85

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. februar 2017

---

Ib Jansholt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o PBU Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Stiftelsesdato	23-04-2007
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
<b>Bestyrelse</b>	Sune Schackenfeldt, Formand Morten Schou Michael Bruhn
<b>Direktion</b>	Ib Jansholt, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
<b>Administrationselskab</b>	Deas A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. februar 2017

### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sune Schackenfeldt  
Formand

Morten Schou

Michael Bruhn

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

##### **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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

##### **Revisors ansvar**

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 regnskabsbrugerne 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 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.

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

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 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 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 bl.a. 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 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.

København, den 7. februar 2017

#### **Ernst & Young**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Jesper Dan Jespersen  
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet er stiftet den 23. april 2007 af Pædagogernes Pension (PBU), Bankpension (som efterfølgende er overtaget af PFA) og Willy Rasmussen Holding ApS med en ejerandel på henholdsvis 47, 47 og 6 pct.

Selskabet beskæftiger sig med at udøve virksomhed med ejendomsudvikling og dertil hørende køb og salg samt opførelse af fast ejendom i Danmark. I en overgangsperiode har selskabet udlejet de oprindeligt overtagne bygninger, indtil disse blev nedrevet i 2008.

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører og der er således ikke beskæftiget personale i selskabet.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat af primær drift udgør -1.254 t.kr. Årets samlede resultat udgør -1.255 t.kr.

Efter erhvervelsen af grunden i 2007 har selskabet brugt "pausen" i boligmarkedet til i samråd med Helsingør Kommune at afholde en arkitektkonkurrence blandt 4 indbudte arkitektfirmaer med henblik på at udvikle et nyt og mere salgbart byggeprojekt. Arkitema vandt konkurrencen, som fandt sted i 2011. Efterfølgende har man viderebearbejdet forslaget i samarbejde med kommunen for at sikre en politisk accept af det endelige projekt, hvor i blandt andet hensynet til synligheden af Kronborg Slot indgik. Der er vedtaget en ny lokalplan i februar 2014, som medfører en forøgelse af byggemuligheden fra tidligere 10.000 m<sup>2</sup> til 15.500 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er dagsværdiansat med udgangspunkt i anskaffelsesprisen for grunden og afholdte nedrivningsudgifter m.v. Dagsværdien er efterfølgende blevet nedskrevet som følge af ændrede momsregler og tilpasning til markedet. Ejendommen er pr. 31. december 2016 dagsværdiansat til 77,5 mio. kr. svarende til ca. 5.000 pr. m<sup>2</sup>.

#### **Forventninger til fremtiden**

Ejerne har besluttet at igangsætte et byggeri på grunden bestående af ca. 160 boliger med salg for øje med forventet fysisk igangsætning i efteråret 2017.

#### **Risici og usikkerhed**

Der er ingen særlige risici i selskabet, udover almindelige, fremtidige salgsrisici.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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 statusdagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Driftsomkostninger**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af byggegrund, herunder skatter, afgifter og andre omkostninger.

##### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt dagsværdiregulering af gæld.

##### **Skat**

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor skattepligten påhviler selskabets investorer. Der er som følge heraf ikke afsat skat og udskudt skat i regnskabet.

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme (grunden) måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommenes forventede fremtidige afkast. Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommenes beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af modernisering, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommenes udnyttelse til erhverv.

Dagsværdireguleringer i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.



## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i bank.

#### **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Tilskud fra kapitalejere indregnes direkte på egenkapitalen som frie midler.

#### **Udskudt skat**

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke afsættes udskudt skat i regnskabet.

#### **Andre finansielle gældsforpligtelser**

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

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsomkostninger	2	-1.253.586	-511.245
<b>Resultat før værdiregulering af ejendomme</b>		<b>-1.253.586</b>	<b>-511.245</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-15.500.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-1.253.586</b>	<b>-16.011.245</b>
Finansielle omkostninger		-1.652	-1.990
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.255.238</b>	<b>-16.013.235</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.255.238</b>	<b>-16.013.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.255.238	-16.013.235
<b>Resultatdesponering</b>		<b>-1.255.238</b>	<b>-16.013.235</b>

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>77.500.000</u>	<u>77.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>77.500.000</b></u>	<u><b>77.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>77.500.000</b></u>	<u><b>77.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>564.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>564.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>663.542</b></u>	<u><b>1.289.130</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>1.227.542</b></u>	<u><b>1.289.130</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>78.727.542</b></u>	<u><b>78.789.130</b></u>

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		58.695.392	58.750.630
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>78.695.392</u></b>	<b><u>78.750.630</u></b>
Anden gæld		32.150	38.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.150</u></b>	<b><u>38.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.150</u></b>	<b><u>38.500</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>78.727.542</u></b>	<b><u>78.789.130</u></b>
Nærtstående parter	5		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	6		

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Noter

	2016	2015
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
Der er ingen ansatte i selskabet.		
<b>2. Driftsomkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	-154.847	-129.343
Øvrige omkostninger	-1.098.739	-381.902
	<u>-1.253.586</u>	<u>-511.245</u>
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>164.633.051</u>	<u>164.633.051</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>164.633.051</b></u>	<u><b>164.633.051</b></u>
Værdiregulering primo	-87.133.051	-71.633.051
Årets værdiregulering	0	-15.500.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<u><b>-87.133.051</b></u>	<u><b>-87.133.051</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>77.500.000</b></u>	<u><b>77.500.000</b></u>

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Noter

#### 4. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	20.000.000	58.750.630	78.750.630
Tilskud i året		1.200.000	1.200.000
Forslag til årets resultatdisponering		-1.255.238	-1.255.238
Egenkapital ultimo	<b>20.000.000</b>	<b>58.695.392</b>	<b>78.695.392</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 5. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Kronborg Strand ApS og PBU Bolig A/S, samt partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som Komplementar ydes årlig kompensation.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000 kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:  
Selskabsadministration 50.000 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2016 90 t.kr. Det samme som for 2015.

Transaktioner med Willy Rasmussen Holding ApS:  
Kapitalindsud 72.000 kr.

Transaktioner med Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger:  
Kapitalindsud 564.000 kr.

Transaktioner med PFA  
Kapitalindsud 564.000 kr.

## **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

### **Noter**

#### **6. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser**

Der forefindes ingen panthæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.