

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

c/o Pædagogernes Pension
Øster Fælled Torv 3
2100 København Ø

CVR-nr. 30 57 74 85

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-02-2019

Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o Pædagogernes Pension Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Stiftelsesdato	23. april 2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt, Formand Carsten Warren Petersen Michael Bruhn
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2019

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackenfeldt
Formand

Carsten Warren Petersen

Michael Bruhn

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 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.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * 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 konklusioner 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 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 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 30. januar 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 23. april 2007 af Pædagogernes Pension, 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.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -3.915.178, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 276.701.597, og en egenkapital på kr. 110.446.100.

Ledelsen finder, at årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Ejendommen er vædiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 ud fra de afholdte omkostninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af byggegrund, herunder skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL §38 (dagsværdi).

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdning mv.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	1, 2	-2.715.724	-1.533.821
Resultat af primær drift		-2.715.724	-1.533.821
Finansielle omkostninger	3	-1.199.454	-293
Resultat før skat		-3.915.178	-1.534.114
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-3.915.178	-1.534.114
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.915.178	-1.534.114
Resultatdisponering		-3.915.178	-1.534.114

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme under opførelse	4	230.920.304	86.742.035
Materielle anlægsaktiver		230.920.304	86.742.035
Anlægsaktiver		230.920.304	86.742.035
Andre tilgodehavender		6.764.227	711.759
Tilgodehavender		6.764.227	711.759
Likvide beholdninger		39.017.066	26.926.349
Omsætningsaktiver		45.781.293	27.638.108
Aktiver		276.701.597	114.380.143

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		90.446.100	94.361.278
Egenkapital	5	110.446.100	114.361.278
Gæld til associerede virksomheder		166.157.355	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	166.157.355	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.436	0
Anden gæld		54.706	18.865
Kortfristede gældsforpligtelser		98.142	18.865
Gældsforpligtelser		166.255.497	18.865
Passiver		276.701.597	114.380.143
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Noter

	2018	2017
1. Personaleomkostninger		
Der er ingen ansatte i selskabet.		
Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.		
2. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	-1.559.775	-447.248
Øvrige omkostninger	-1.155.949	-1.086.573
	-2.715.724	-1.533.821
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.157.355	0
Andre finansielle omkostninger	-42.099	-293
	-1.199.454	-293
4. Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris primo	173.875.086	164.633.051
Tilgang i årets løb	144.178.269	9.242.035
Kostpris ultimo	318.053.355	173.875.086
Værdiregulering primo	-87.133.051	-87.133.051
Værdiregulering ultimo	-87.133.051	-87.133.051
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.920.304	86.742.035

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	20.000.000	94.361.278	114.361.278
Forslag til årets resultatdisponering	0	-3.915.178	-3.915.178
Egenkapital ultimo	20.000.000	90.446.100	110.446.100

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	166.157.355	0	166.157.355
	166.157.355	0	166.157.355

7. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 176,1 mio. kr. inklusiv moms. Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, PFA Pension og Willy Rasmussen Holding har over for selskabet erklæret, at de vil sikre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser overfor kreditorerne, herunder kreditorer, der løbende opstår som følge af den indgåede entreprisekontrakt.

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

8. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S 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 385.000 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2018 i alt 425 t.kr. mod 415 t.kr. i 2017

Transaktioner med Willy Rasmussen Holding ApS:
Indskud i året inklusiv renter 9.969 t.kr.

Transaktioner med Pædagoernes Pension - pensionskassen for pædagogerne
Indskud i året inklusiv renter 78.094 t.kr.

Transaktioner med PFA
Indskud i året inklusiv renter 78.094 t.kr.