

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

c/o PBU
Øster Fælled Torv 3
2100 København Ø

CVR-nr. 30577485

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2016

Ib Jansholt
Dirigent

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2016

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Leif Brask-Rasmussen
Formand

Soli Preuthun

Morten Schou

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 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jesper Dan Jespersen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o PBU Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Stiftelsesdato	23. april 2007
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Leif Brask-Rasmussen, Formand Soli Preuthun Morten Schou
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228
Administrationselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er stiftet den 23. april 2007 af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger (PBU), Bank Pension og Willy Rasmussen Holding ApS med en ejerandel på henholdsvis 47%, 47% og 6%.

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 før værdiregulering udgør -0,5 mio. kr. Årets samlede resultat udgør -16,0 mio. kr., hvori indgår nedskrivning af ejendommen på 15,5 mio. 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, hvori 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 m² til 15.500 m².

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 2015 dagsværdiansat til 77,5 mio. kr. svarende til ca. 5.000 kr. pr. m².

Forventet udvikling

Bestyrelsen har løbende vurderet muligheden af at kunne realisere et etapeopdelt projekt på grunden. Man vurderer fortsat, at markedet endnu ikke er tilstrækkeligt solidt til at ville igangsætte et byggeri.

Risici og usikkerhed

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke efter statusdagen været begivenheder, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2015 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 ressourcer 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 balancedagen.

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 til 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 på købstidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen Værdiregulering af investeringsejendomme. Ejendomme under opførelse på grunden indregnes til kostpris.

Kostprisen indeholder alle omkostninger foranlediget af anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug eller som direkte kan henføres til det fremstillede aktiv.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessum som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Værdiforringelse af investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer for værdiforringelse, foretages nedskrivning til skønnet dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 nominal værdi.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Driftsomkostninger	1	-511.245	-518.291
Resultat før værdiregulering af ejendomme		-511.245	-518.291
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-15.500.000	-16.000.000
Resultat af primær drift		-16.011.245	-16.518.291
Finansielle indtægter		0	297
Finansielle omkostninger		-1.990	-63
Resultat før skat		-16.013.235	-16.518.057
Årets resultat		-16.013.235	-16.518.057
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.013.235	-16.518.057
		-16.013.235	-16.518.057

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>77.500.000</u>	<u>93.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>77.500.000</u>	<u>93.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>77.500.000</u>	<u>93.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.289.130</u>	<u>2.365</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.289.130</u>	<u>2.365</u>
Aktiver		<u>78.789.130</u>	<u>93.002.365</u>

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		58.750.630	72.963.865
Egenkapital	3	78.750.630	92.963.865
Anden gæld		38.500	38.500
Kortfristede gældsforpligtelser		38.500	38.500
Gældsforpligtelser		38.500	38.500
Passiver		78.789.130	93.002.365
Nærtstående parter	4		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	5		

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Noter

	2015	2014
1. Driftsomkostninger i alt		
Administrationsomkostninger	-129.343	-142.780
Øvrige omkostninger	-381.902	-375.511
	-511.245	-518.291

Der er ingen ansatte i selskabet

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	164.633.051	164.633.051
Kostpris ultimo	164.633.051	164.633.051

Værdiregulering primo	-71.633.051	-55.633.051
Årets værdiregulering	-15.500.000	-16.000.000
Værdiregulering ultimo	-87.133.051	-71.633.051

Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.500.000	93.000.000
-------------------------------------	-------------------	-------------------

3. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	20.000.000	72.963.865	92.963.865
Tilskud i året		1.800.000	1.800.000
Forslag til årets resultatdisponering		-16.013.235	-16.013.235
	20.000.000	58.750.630	78.750.630

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000
Saldo ultimo	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000	-20.000.000

4. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S og Pædagogernes Pensionskasse, samt partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som Komplementar ydes en årlig kompensation.

I 2015 udgør beløbet 90 t.kr. inklusiv moms det samme som i 2014.

5. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

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