

# Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

c/o Pædagogernes Pension  
Sundkrogsgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 30577485

## Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. februar 2024

---

Inge Leth  
Dirigent

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

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

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

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Stiftelsesdato	23. april 2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

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

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2024

### **Direktion**

Michael Hansen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sune Adam Wilhelm Alexander  
Schackenfeldt  
Formand

Carsten Warren Petersen

Michael Hansen

## **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 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

##### **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.

Frederiksberg, den 8. februar 2024

#### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne33748

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

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -6.636.342, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 255.999.381, og en egenkapital på kr. 240.861.945.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 94 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

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

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

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		14.540.377	14.084.295
Andre eksterne omkostninger	1	-6.080.184	-6.189.829
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.460.193</b>	<b>7.894.466</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-15.535.000	-26.887.040
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7.074.807</b>	<b>-18.992.574</b>
Finansielle indtægter		438.465	0
Finansielle omkostninger	3	0	-147.550
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.636.342</b>	<b>-19.140.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-16.636.342	-29.140.124
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-6.636.342</b>	<b>-19.140.124</b>



## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	231.812.847	247.347.847
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>231.812.847</b>	<b>247.347.847</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>231.812.847</b>	<b>247.347.847</b>
Andre tilgodehavender		174.683	118.612
<b>Tilgodehavender</b>		<b>174.683</b>	<b>118.612</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.011.851</b>	<b>15.282.995</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.186.534</b>	<b>15.401.607</b>
<b>Aktiver</b>		<b>255.999.381</b>	<b>262.749.454</b>

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		20.015.000	20.015.000
Overført resultat		210.846.945	227.483.287
Udbytte for regnskabsåret		10.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>240.861.945</b>	<b>257.498.287</b>
Deposita		4.815.114	4.730.633
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000.000	0
Anden gæld		322.322	520.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.137.436</b>	<b>5.251.167</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.137.436</b>	<b>5.251.167</b>
<b>Passiver</b>		<b>255.999.381</b>	<b>262.749.454</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	4		
Nærtstående parter	5		

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2023 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.

#### **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 i resultatopgørelsen alle 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den afkast-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter en afkastbaserede model tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede driftsomkostninger fratrækkes, hvorefter den beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede større omkostninger.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommenes kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

#### **Selskabsskat**

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

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	20.015.000	227.483.287	10.000.000	257.498.287
Foreslået udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Udloddet udbytte	0	0	10.000.000	10.000.000
Årets resultat	0	-16.636.342	0	-16.636.342
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>20.015.000</b>	<b>210.846.945</b>	<b>10.000.000</b>	<b>240.861.945</b>

Virksomhedskapitalen består af 20.015.000 aktie á kr. 1.

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

#### 2. Investeringsejendomme

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostpris primo	301.622.526	301.487.639
Tilgang i årets løb	0	134.887
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>301.622.526</b>	<b>301.622.526</b>
Dagsværdireguleringer primo	-54.274.679	-27.387.639
Årets reguleringer	-15.535.000	-26.887.040
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-69.809.679</b>	<b>-54.274.679</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>231.812.847</b>	<b>247.347.847</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Helsingør. Ejendommen omfatter 97 beboelseslejemål og 94 parkeringspladser.

Selskabets ejendom er 99% udlejet pr. 31. december 2023.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen. Bemærk, at Kronborg Strand anvender en afkastbaseret model.

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede driftsomkostninger fratrækkes, hvorefter den beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede større omkostninger.

Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. I vurderingen er det budget, beregningen er baseret på, en kombination af den faktiske leje og markedslejen. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, samt terminalåret.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 11.862.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,38 % ultimo 2023 mod 4,13 % ultimo 2022. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2023 kr. 27.237 pr. kvm. mod kr. 28.516 pr. kvm. ultimo 2022.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet eksternt mæglervurdering.

#### 3. Finansielle omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteomkostninger, kreditinstitutter	0	-147.550
	<b>0</b>	<b>-147.550</b>

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

### **Noter**

#### **4. Eventualforpligtelser og panthæftelser**

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S er part i en igangværende retssag. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil have væsentlig påvirkning på virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december 2023.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

#### **5. Nærtstående parter**

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

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40 t. kr.

Transaktioner med PFA Pension:  
Selskabsadministration 63 t. kr. (inklusive moms)