

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 30577485

Årsrapport for 2020

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. februar 2021

Jakob Harck
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

Virksomheden	Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	30577485
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Bestyrelse	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Michael Hansen
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2021

Direktion

Daniel Hedemann Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Sune Adam Wilhelm Alexander
Schackenfeldt
Formand

Carsten Warren Petersen
Medlem

Michael Hansen
Medlem

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 11. februar 2021

EY

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

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 20.804.320, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 320.143.321, og en egenkapital på kr. 305.608.305.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme udgør cirka 91 % 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 2020 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	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		11.104.678	50.130
Andre eksterne omkostninger	1	-6.742.254	-3.276.589
Bruttoresultat		4.362.424	-3.226.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2, 3	12.755.887	1.330.651
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		5.568.219	30.796.386
Driftsresultat		22.686.530	28.900.578
Finansielle omkostninger	4	-1.882.210	-4.542.693
Resultat før skat		20.804.320	24.357.885
Årets resultat		20.804.320	24.357.885
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	0
Overført resultat		10.804.320	24.357.885
Resultatdisponering		20.804.320	24.357.885

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2, 3	264.200.000	227.000.000
Materielle anlægsaktiver		264.200.000	227.000.000
Anlægsaktiver		264.200.000	227.000.000
Handelsejendomme	3	25.930.400	73.886.365
Andre tilgodehavender		2.532.417	2.834.404
Tilgodehavender		28.462.817	76.720.769
Likvide beholdninger		27.480.504	155.518.613
Omsætningsaktiver		55.943.321	232.239.382
Aktiver		320.143.321	459.239.382

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		20.015.000	20.000.000
Overført resultat		275.593.305	114.803.985
Udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		305.608.305	134.803.985
Gæld til associerede virksomheder		0	194.462.165
Langfristede gældsforpligtelser		0	194.462.165
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	100.000.000
Deposita		4.604.000	193.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		334	114.246
Anden gæld		9.930.682	29.665.386
Kortfristede gældsforpligtelser		14.535.016	129.973.232
Gældsforpligtelser		14.535.016	324.435.397
Passiver		320.143.321	459.239.382
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2020 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tages der udgangspunkt i ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, gendrejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Anvendt regnskabspraksis

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

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

Handelsejendomme

Handelsejendomme er opført med henblik på salg og indregnes til kostpris i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser om varebeholdninger. Kostpris omfatter anskaffelsessum med tillæg af medgåede byggeomkostninger.

Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

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

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	20.000.000	114.803.985	0	134.803.985
Overført resultat	0	10.804.320	10.000.000	20.804.320
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	15.000	149.985.000	0	150.000.000
Egenkapital 31. december 2020	20.015.000	275.593.305	10.000.000	305.608.305

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

	2020	2019
Kostpris primo	274.768.356	318.053.355
Overførsel til handelsejendomme, kostpris primo	0	-138.831.994
Tilgang i årets løb	24.439.775	95.546.995
Kostpris ultimo	299.208.131	274.768.356
Dagsværdireguleringer primo	-47.768.356	-87.133.051
Overførsel til handelsejendomme, værdiregulering primo	0	38.034.044
Årets reguleringer	12.760.225	1.330.651
Dagsværdireguleringer ultimo	-35.008.131	-47.768.356
Regnskabsmæssig værdi ultimo	264.200.000	227.000.000

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Helsingør. Ejendommen omfatter 98 beboelseslejemål.

Selskabets ejendom er 99% udlejet pr. 31. december 2020.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 1,50 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 14.500.

Dette resulterer i et gennemsnitligt afkastkrav på 4,25 % ultimo 2020 mod 4,75 % ultimo 2019. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2020 kr. 30.678 pr. kvm. mod kr. 26.201 pr. kvm. ultimo 2019.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Noter

3. Handelsejendomme

	2020	2019
Kostpris primo	111.920.409	0
Overførsel til handelsejendomme, kostpris primo	0	138.831.994
Tilgang i årets løb	0	69.729.678
Afgang i årets løb	-46.539.328	-96.641.263
Kostpris ultimo	65.381.081	111.920.409
Af- og nedskrivninger primo	-38.034.044	0
Overførsel til handelsejendomme, nedskrivning primo	0	-38.034.044
Årets nedskrivninger	-4.338	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.412.299	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-39.450.681	-38.034.044
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.930.400	73.886.365

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, associerede virksomheder	-1.563.023	-4.304.860
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-319.187	-237.833
	-1.882.210	-4.542.693

5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Selskabet er momsregistreret for byggeriets salgsejendomme, momsreguleringsforpligtelser udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 19.983.

6. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S og PBU Bolig P/S, 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 PBU Bolig P/S:
Selskabsadministration 206 t. kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2020 i alt 246 t.kr. mod 534 t.kr. i 2019