

# **Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S**

c/o Pædagogernes Pension  
Sundkrogsgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 30577485

## **Årsrapport for 2019**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. februar 2020

---

Daniel Hedemann Nielsen  
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
Noter	13

## **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
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Sune Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

### **Direktion**

Daniel Hedemann Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sune Schackefeldt  
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 2019 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 5. februar 2020

#### **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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 24.357.885, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 459.239.382, og en egenkapital på kr. 134.803.985.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Investerings- og handelsejendomme udgør cirka 65% 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 2019 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	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter		50.130	0
Andre eksterne omkostninger	1	-3.276.589	-2.715.724
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-3.226.459</b>	<b>-2.715.724</b>
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		30.796.386	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	1.330.651	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>28.900.578</b>	<b>-2.715.724</b>
Finansielle omkostninger	3	-4.542.693	-1.199.454
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.357.885</b>	<b>-3.915.178</b>
Selskabsskat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>24.357.885</b>	<b>-3.915.178</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		24.357.885	-3.915.178
<b>Resultatdisponering</b>		<b>24.357.885</b>	<b>-3.915.178</b>



## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	227.000.000	230.920.304
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>227.000.000</b>	<b>230.920.304</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>227.000.000</b>	<b>230.920.304</b>
Handelsejendomme	4	73.886.365	0
Andre tilgodehavender		2.834.404	6.764.227
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.720.769</b>	<b>6.764.227</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155.518.613</b>	<b>39.017.066</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>232.239.382</b>	<b>45.781.293</b>
<b>Aktiver</b>		<b>459.239.382</b>	<b>276.701.597</b>

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		114.803.985	90.446.100
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>134.803.985</u></b>	<b><u>110.446.100</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		194.462.165	166.157.355
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>194.462.165</u></b>	<b><u>166.157.355</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	100.000.000	0
Deposita		193.600	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		114.246	43.436
Anden gæld		29.665.386	54.706
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>129.973.232</u></b>	<b><u>98.142</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>324.435.397</u></b>	<b><u>166.255.497</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>459.239.382</u></b>	<b><u>276.701.597</u></b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S for 2019 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.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

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, inklusiv 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 inklusiv forventet inflation.

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

### **Anvendt regnskabspraksis**

Afkastkravet er fastlagt 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 beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens 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 salgskostninger (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.

### **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.

### **Selskabsskat**

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

### **Gældsforpligtelser**

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

## 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>2019</b>	<b>2018</b>
Kostpris primo	318.053.355	173.875.086
Overførsel til handelsejendomme, kostpris primo	-138.831.994	0
Tilgang i årets løb	95.546.995	144.178.269
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>274.768.356</b>	<b>318.053.355</b>
Dagsværdireguleringer primo	-87.133.051	-87.133.051
Overførsel til handelsejendomme, værdiregulering primo	38.034.044	0
Årets reguleringer	1.330.651	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-47.768.356</b>	<b>-87.133.051</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>227.000.000</b>	<b>230.920.304</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Helsingør. Ejendommen omfatter 98 beboelseslejemål. Selskabets ejendom er 25% udlejet pr. 31. december 2019.

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 2,00 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 11.350.

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

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mægler vurdering.

## Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S

### Noter

#### 3. Finansielle omkostninger

	2019	2018
Renteomkostninger, associerede virksomheder	-4.304.860	-1.157.355
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-237.833	-42.099
	<b>-4.542.693</b>	<b>-1.199.454</b>

#### 4. Handelsejendomme

	2019	2018
Kostpris primo	0	0
Overførsel til handelsejendomme, kostpris primo	138.831.994	0
Tilgang i årets løb	69.729.678	0
Afgang i årets løb	-96.641.263	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.920.409</b>	<b>0</b>

Overførsel til handelsejendomme, nedskrivning primo	-38.034.044	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-38.034.044</b>	<b>0</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>73.886.365</b>	<b>0</b>
-------------------------------------	-------------------	----------

#### 5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	20.000.000	90.446.100	110.446.100
Forslag til årets resultatdisponering	0	24.357.885	24.357.885
	<b>20.000.000</b>	<b>114.803.985</b>	<b>134.803.985</b>

Virksomhedskapitalen består af 1 aktie á kr. 20.000.000.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	194.462.165	100.000.000	194.462.165
	<b>194.462.165</b>	<b>100.000.000</b>	<b>194.462.165</b>

#### 7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 5,4 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.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Selskabet er momsregistreret for byggeriets salgsejendomme, momsreguleringsforpligtelser udgør pr. 31. december 2019 t.kr. 22.481.

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

### **Noter**

#### **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 t. kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:  
Selskabsadministration 494 t. kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2019 i alt 534 t.kr. mod 425 t.kr. i 2018

Transaktioner med Willy Rasmussen Holding ApS:  
Indskud i alt inklusive renter 17.668 t.kr.

Transaktioner med Pædagoernes Pension - pensionskassen for pædagogerne  
Indskud i alt inklusive renter 138.397 t.kr.

Transaktioner med PFA  
Indskud i alt inklusive renter 138.397 t.kr.