

## **Kronløbsøen Projekt P/S**

Arne Jacobsens Allé 7  
2300 København S  
CVR-nr. 37781126

## **Årsrapport 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2020

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Steenstrup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kronløbsøen Projekt P/S  
Arne Jacobsens Allé 7  
2300 København S

CVR-nr.: 37781126  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Henrik Steenstrup  
Dan Ingemann Petersen  
Hans Marius Møller  
Sarah Suhr Pedersen

## Direktion

Jens Damgaard Pedersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kronløbsøen Projekt P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.04.2020

### Direktion

Jens Damgaard Pedersen

### Bestyrelse

Henrik Steenstrup

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

Sarah Suhr Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Kronløbsøen Projekt P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kronløbsøen Projekt P/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 01.04.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16613

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27762

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle og sælge byggefeltene 1.27 og 1.37 i Nordhavnen samt anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er naturlig beslægtet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret et underskud på 71.000 kr., egenkapitalen udgør herefter 100.232 t.kr.

Årets resultat ligger på et forventet niveau, som følge af, at man ikke er påbegyndt salget af de to byggefeltene.

### Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft nogen effekt på den aflagte årsrapport for 2019. Såfremt COVID-19 påvirker samfundet i længere tid, kan det medføre forsinkelser på de igangværende byggesager.

Efter balancedagen er selskabets egenkapital positivt påvirket af en kontant kapitalforhøjelse på 5.000 t.kr., der er anvendt til at tegne aktier i den associerede virksomhed Kronløbsøen Projekt A/S for et tilsvarende beløb.

Bortset fra dette er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(71.000)	(110.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(71.000)</b>	<b>(110.000)</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>(71.000)</b>	<b>(110.000)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(71.000)	(110.000)
		<b>(71.000)</b>	<b>(110.000)</b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Varer under fremstilling		326.694.998	68.209.556
<b>Varebeholdninger</b>	1	<b><u>326.694.998</u></b>	<b><u>68.209.556</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.298.711	0
Andre tilgodehavender		3.478.602	387.169
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>8.777.313</u></b>	<b><u>387.169</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>32.124.028</u></b>	<b><u>34.155.980</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>367.596.339</u></b>	<b><u>102.752.705</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>367.596.339</u></b>	<b><u>102.752.705</u></b>

**Balance pr. 31.12.2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.765.000	1.415.000
Overført overskud eller underskud		<u>98.466.500</u>	<u>63.887.500</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>100.231.500</u></b>	<b><u>65.302.500</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2	<u>174.482.980</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>174.482.980</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.707.174	436.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		77.500	47.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>84.097.185</u>	<u>36.966.647</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>92.881.859</u></b>	<b><u>37.450.205</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>267.364.839</u></b>	<b><u>37.450.205</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>367.596.339</u></b>	<b><u>102.752.705</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse for 2019

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.415.000	0	63.887.500	65.302.500
Kapitalforhøjelse	350.000	34.650.000	0	35.000.000
Overført fra overkurs	0	(34.650.000)	34.650.000	0
Årets resultat	0	0	(71.000)	(71.000)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.765.000</b>	<b>0</b>	<b>98.466.500</b>	<b>100.231.500</b>

## Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Varebeholdninger</b>		
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<b><u>7.439.645</u></b>	<b><u>5.677.894</u></b>
<b>2. Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder vedrører a conto betalinger fra By & Havn vedr. salg af parkeringsanlæg.		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter projekter inden for fast ejendom der opgøres med henblik på salg.

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Projekter optages til direkte medgående omkostninger, herunder renter i projektperioden, samt tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for projekterne opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.