



Kronløbsøen Projekt P/S

Gothersgade 14, 1.
1123 København K
CVR-nr. 37781126

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2021

Henrik Steenstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kronløbsøen Projekt P/S

Gothersgade 14, 1.

1123 København K

CVR-nr.: 37781126

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Henrik Steenstrup, formand

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

Sarah Suhr Pedersen

Direktion

Jens Damgaard Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.04.2021

Direktion

Jens Damgaard Pedersen

direktør

Bestyrelse

Henrik Steenstrup

formand

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

Sarah Suhr Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kronløbsøen Projekt P/S

Revisionspåtegningen på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kronløbsøen Projekt P/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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". 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 herudover 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har i strid med selskabsloven i december 2020 ydet lån til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Tilgodehavendet inklusiv renter opgjort i henhold til Selskabsloven er indfriet efter regnskabsårets udløb.

København, den 01.04.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret et underskud på 75.000 kr., egenkapitalen udgør herefter 177.657 t.kr.

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(75.000)	(71.000)
Årets resultat		(75.000)	(71.000)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(75.000)	(71.000)
Resultatdisponering		(75.000)	(71.000)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Varer under fremstilling		668.183.135	326.694.998
Varebeholdninger	1	668.183.135	326.694.998
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.000.439	5.298.711
Andre tilgodehavender		3.491.678	3.478.602
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	250.000	0
Tilgodehavender		4.742.117	8.777.313
Likvide beholdninger		75.510.579	32.124.028
Omsætningsaktiver		748.435.831	367.596.339
Aktiver		748.435.831	367.596.339

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		2.540.000	1.765.000
Overført overskud eller underskud		175.116.500	98.466.500
Egenkapital		177.656.500	100.231.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3	396.241.514	174.482.980
Langfristede gældsforpligtelser		396.241.514	174.482.980
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.750.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.127.001	8.707.174
Gæld til tilknyttede virksomheder		103.500	77.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		154.557.316	84.097.185
Kortfristede gældsforpligtelser		174.537.817	92.881.859
Gældsforpligtelser		570.779.331	267.364.839
Passiver		748.435.831	367.596.339

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.765.000	0	98.466.500	100.231.500
Kapitalforhøjelse	775.000	76.725.000	0	77.500.000
Overført fra overkurs	0	(76.725.000)	76.725.000	0
Årets resultat	0	0	(75.000)	(75.000)
Egenkapital ultimo	2.540.000	0	175.116.500	177.656.500

Noter

1 Varebeholdninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	3.210.286	1.761.752

2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Pr. 31.12.2020 har selskabet et tilgodehavende hos en aktionær på 250.000 kr. Tilgodehavendet inklusiv renter opgjort i henhold til Selskabsloven er indfriet efter regnskabsårets udløb.

3 Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

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

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.