

Kronløbsøen Projekt P/S

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2023

Henrik Steenstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kronløbsøen Projekt P/S

Gothersgade 14, 1.

1123 København K

CVR-nr.: 37781126

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Henrik Steenstrup, formand

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.03.2023

Direktion

Jens Damgaard Pedersen

direktør

Bestyrelse

Henrik Steenstrup

formand

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kronløbsøen Projekt P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kronløbsøen Projekt P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 09.03.2023

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 ændret regnskabspraksis vedrørende omsætning, der henvises til side 12.

Selskabet har i regnskabsåret et overskud på 593 t.kr., egenkapitalen udgør herefter 446.754 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret solgt P-anlægget på byggefelt 1.27 og den sidste lejlighed vedrørende byggefelt 1.37, hvilket resultatet er positivt påvirket af. Selskabet vil planmæssigt fortsætte salget af ejerlejligheder i det kommende regnskabsår.

Årets resultat ligger på et forventet niveau.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		624.011	114.501.023
Andre finansielle indtægter		0	4.813
Andre finansielle omkostninger		(31.015)	(31.000)
Årets resultat		592.996	114.474.836
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		592.996	114.474.836
Resultatdisponering		592.996	114.474.836

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Varer under fremstilling		679.982.322	324.779.978
Varebeholdninger	1	679.982.322	324.779.978
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		361.375	0
Andre tilgodehavender		8.555.361	4.624.754
Tilgodehavender		8.916.736	4.624.754
Likvide beholdninger		113.077.071	122.146.130
Omsætningsaktiver		801.976.129	451.550.862
Aktiver		801.976.129	451.550.862

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		4.080.000	2.965.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		442.644.332	331.666.336
Egenkapital		446.724.332	334.631.336
Modtagne forudbetalinger fra kunder		26.761.739	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	2	0	17.293.337
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.583.387	21.259.889
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.500	109.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		306.785.171	78.256.800
Kortfristede gældsforpligtelser		355.251.797	116.919.526
Gældsforpligtelser		355.251.797	116.919.526
Passiver		801.976.129	451.550.862

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.965.000	0	331.666.336	334.631.336
Kapitalforhøjelse	1.115.000	110.385.000	0	111.500.000
Overført fra overkurs	0	(110.385.000)	110.385.000	0
Årets resultat	0	0	592.996	592.996
Egenkapital ultimo	4.080.000	0	442.644.332	446.724.332

Noter

1 Varebeholdninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	6.132.775	5.082.902

2 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2021
	kr.
Salgsværdi af igangværende arbejder	506.000.000
Aconto betalinger	-523.293.337
	-17.293.337

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis i forbindelse med indregning af nettoomsætning. Tidligere er nettoomsætning indregnet, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted (faktureringsmetoden). Regnskabspraksis ændres til at indregne nettoomsætning over tid som et igangværende arbejde for fremmed regning baseret på den pr. balancedagen opgjorte færdiggørelsesgrad (produktionsmetoden). Ændringen er foretaget da ny praksis i højere grad vurderes at afspejle selskabets værdiskabelse.

Regnskabspraksis for indregning af nettoomsætning vedrørende salg af ejerlejligheder ændres ikke, og sker derfor fortsat når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Ændring i regnskabspraksis har ikke medført ændringer i bruttoresultat, resultat før og efter skat for 2022 og 2021 og egenkapitalen pr. 31.12.22 og 31.12.21. Balancesummen pr. 31/12 2022 er også uændret men balancesummen 31/12 2021 er reduceret med 506 mio. kr.

Sammenligningstal for regnskabsåret er tilpasset den nye regnskabspraksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 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 nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Indregning af omsætning fra kontrakter, der ikke opfylder kriterierne for anvendelse af produktionsmetoden, sker når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger og gebyrer fra bank, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

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.