



Kronløbsøen Projekt P/S

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

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2025

Henrik Steenstrup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	9
Balance pr. 31.12.2024	10
Egenkapitalopgørelse for 2024	12
Pengestrømsopgørelse for 2024	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kronløbsøen Projekt P/S
Gothersgade 14, 1.
1123 København K

CVR-nr.: 37781126
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.04.2025

Direktion

Jens Damgaard Pedersen
direktør

Bestyrelse

Henrik Steenstrup
formand

Dan Ingemann Petersen

Hans Marius Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kronløbsøen Projekt P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kronløbsøen Projekt P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 01.04.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27762

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	41.950	201.760	624	114.501	(44)
Driftsresultat	41.950	201.760	624	114.501	(44)
Resultat af finansielle poster	2.421	(820)	(31)	(26)	(31)
Årets resultat	44.371	200.940	593	114.475	(75)
Balancesum	94.600	332.494	801.976	451.551	358.436
Egenkapital	74.908	315.665	446.724	334.631	177.657
Pengestrømme fra driftsaktivitet	169.513	666.349			
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(285.128)	(638.780)			
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	22,72	52,71	0,15	44,69	(0,05)
Soliditetsgrad (%)	79,18	94,94	55,70	74,11	49,56

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive, udvikle og sælge byggefelterne 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 overskud på 44.371 t.kr., egenkapitalen udgør herefter 74.908 t.kr.

Selskabet har i regnskabsåret stort set afsluttet salg og overlevering af ejerlejligheder vedrørende byggefelt 1.37, hvilket resultatet er positivt påvirket af. Ejendommen er færdigopført og selskabet vil planmæssigt fortsætte salget af de resterende ejerlejligheder i det kommende regnskabsår.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Der er ikke tidligere oplyst om den forventede udvikling.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke vurderet, at være væsentlig usikkerhed vedrørende indregning og måling.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Udover regulering vedrørende vareforbrug som nævnt i note 2, er der ikke indtrådt usædvanlige forhold, der påvirker indregning og måling.

Forventet udvikling

For regnskabsåret 2025 forventes et resultat i niveauet 20-30 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab	2	41.950.394	201.760.240
Andre finansielle indtægter	3	2.450.796	2.218.261
Andre finansielle omkostninger	4	(30.000)	(3.038.107)
Årets resultat	5	44.371.190	200.940.394

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Varer under fremstilling		0	190.873.259
Fremstillede varer og handelsvarer		69.235.176	0
Varebeholdninger	6	69.235.176	190.873.259
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		333.982	974.562
Tilgodehavender		333.982	974.562
Likvide beholdninger		25.031.069	140.646.019
Omsætningsaktiver		94.600.227	332.493.840
Aktiver		94.600.227	332.493.840

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	7	5.480.000	5.480.000
Overført overskud eller underskud		69.427.916	310.184.726
Egenkapital		74.907.916	315.664.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.690.000	4.079.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		886.303	2.240.114
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.750	126.750
Anden gæld	8	13.986.258	10.382.279
Kortfristede gældsforpligtelser		19.692.311	16.829.114
Gældsforpligtelser		19.692.311	16.829.114
Passiver		94.600.227	332.493.840
Begivenheder efter balancedagen	1		
Personaleforhold	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	12		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.480.000	310.184.726	315.664.726
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(285.128.000)	(285.128.000)
Årets resultat	0	44.371.190	44.371.190
Egenkapital ultimo	5.480.000	69.427.916	74.907.916

Pengestrømsopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Driftsresultat		41.950.394	201.760.240
Ændringer i arbejdskapital	9	125.138.860	465.408.475
Pengestrømme vedrørende primær drift		167.089.254	667.168.715
Modtagne finansielle indtægter		2.450.796	2.218.261
Betalte finansielle omkostninger		(27.000)	(3.038.107)
Pengestrømme vedrørende drift		169.513.050	666.348.869
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		169.513.050	666.348.869
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	(306.779.921)
Udbetalt udbytte		(285.128.000)	(472.000.000)
Kontant kapitalforhøjelse		0	140.000.000
Pengestrømme vedrørende finansiering		(285.128.000)	(638.779.921)
Ændring i likvider		(115.614.950)	27.568.948
Likvider primo		140.646.019	113.077.071
Likvider ultimo		25.031.069	140.646.019
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		25.031.069	140.646.019
Likvider ultimo		25.031.069	140.646.019

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

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

2 Bruttofortjeneste/-tab

Vareforbruget, og dermed bruttoresultatet for 2024 indeholder en regulering af for meget indregnet vareforbrug i 2023 på 5,6 mio. kr.

3 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.450.796	2.218.261
	2.450.796	2.218.261

4 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	30.000	3.038.107
	30.000	3.038.107

5 Forslag til resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Ekstraordinært udbytte udloppet i regnskabsåret	285.128.000	472.000.000
Overført resultat	(240.756.810)	(271.059.606)
	44.371.190	200.940.394

6 Varebeholdninger

	2024 kr.	2023 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	0	2.232.844

7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
A-kapitalandele	550.000	1	550.000
B-kapitalandele	4.930.000	1	4.930.000
	5.480.000		5.480.000

8 Anden gæld

	2024	2023
	kr.	kr.
Moms og afgifter	13.986.258	10.382.279
	13.986.258	10.382.279

9 Ændring i arbejdskapital

	2024	2023
	kr.	kr.
Ændring i varebeholdninger	121.638.083	489.109.063
Ændring i tilgodehavender	640.580	7.942.174
Ændring i leverandørgæld mv.	2.860.197	(31.642.762)
	125.138.860	465.408.475

10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i den regnskabsmæssige værdi for varer under fremstilling hæftelser for 496 t.kr.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår.

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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 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 normale 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af

virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.