

PBU Ejendomsudvikling ApS

Øster Fælled Torv 3

2100 København Ø

CVR-nr. 29 18 49 41

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. februar 2018



Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

PBU Ejendomsudvikling ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Ejendomsudvikling ApS Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29184941
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2017
Hjemstedskommune	København
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postbox 250 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed som komplementar i partnerselskaber (komanditaktieselskaber) og levere administrative ydelser til sådanne.

Økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 udviser et overskud på 27 t.kr. og balancen viser en egenkapital på 270 t.kr. pr. 31. december 2017.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med den forventede udvikling.

Der forventes en positiv udvikling i selskabets resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke været begivenheder efter statusdagen, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

PBU Ejendomsudvikling ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PBU Ejendomsudvikling ApS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

Direktion



Ib Jansholt
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PBU Ejendomsudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 konklusion 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.

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 1. februar 2018

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30700228



Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28632



Allan Lunde Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34495

PBU Ejendomsudvikling ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter garantiprovision, periodiseret for regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger vedrører administrationshonorarer og andre eksterne honorarer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter indeholder renter af bankindeståender.

Selskabsskat

Der indregnes skat af årets resultat korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede omkostninger. Skat indregnes i balancen som henholdsvis tilgodehavende selskabsskat, skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PBU Ejendomsudvikling ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
Andre driftsindtægter		140.000	80.000
Driftsomkostninger	1, 2	-104.080	-68.591
Resultat af primær drift		35.920	11.409
Finansielle omkostninger		-1.180	-1.007
Resultat før skat		34.740	10.402
Selskabsskat	3	-7.720	-2.339
Årets resultat		27.020	8.062
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		27.020	8.062
Disponeret i alt		27.020	8.062

PBU Ejendomsudvikling ApS

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Andre tilgodehavende		20.000	0
Likvide beholdninger		<u>282.764</u>	<u>260.401</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>302.764</u>	<u>260.401</u>
AKTIVER		<u>302.764</u>	<u>260.401</u>

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat		<u>145.038</u>	<u>118.018</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>270.038</u>	<u>243.018</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Selskabsskat		7.643	2.288
Anden gæld		<u>25.083</u>	<u>15.095</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>32.726</u>	<u>17.383</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>32.726</u>	<u>17.383</u>
PASSIVER		<u>302.764</u>	<u>260.401</u>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelse, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

PBU Ejendomsudvikling ApS

Noter

	2017	2016
1. Driftsomkostninger		
Administrationshonorar til PBU	-75.000	-50.000
Eksterne honorarer	-28.964	-14.375
Andet	-116	-4.216
	-104.080	-68.591
2. Personalemkostninger		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Der er ingen ansatte i selskabet.		
3. Skat af åretsresultat		
Årets selskabsskat	-7.643	-2.288
Skat tidligere år	-77	-52
	-7.720	-2.340
4. Selskabskapital		
Egenkapital primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen kan specificeres således:

Anpartskapitalen er fordelt i anparter á kr. 1,00 eller multipla heraf.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2017	125.000	118.017	243.017
Årets resultat		27.020	27.020
Egenkapital pr. 31. december 2017	125.000	145.037	270.037

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

6. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Pædagogernes Pension (PBU), Østerfælled Torv 3,
2100 København, andel 100 %

Transaktioner med PBU:

Administrationshonorar 75.000 kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling
Flintholm Have P/S, Østerfælled Torv 3, 2100
København

Transaktioner med Ejendomsudvikling Flintholm Have
P/S:

Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling
Kronborg Strand P/S, Østerfælled Torv 3, 2100
København

Transaktioner med Ejendomsudvikling Kronborg
Strand P/S:

Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling
Nyborg Midtermole P/S, Østerfælled Torv 3, 2100
København

Transaktioner med Ejendomsudvikling Nyborg
Midtermole P/S:

Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000
kr.

Selskabet er komplementar i PBU Invest Holding P/S,
Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup

Transaktioner med PBU Invest Holding P/S:

Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 20.000
kr.

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS indgår i
koncernregnskabet for PBU.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har ikke påtaget sig pensions-, kautions-,
garanti eller andre forpligtelser, udover hvad der
fremgår af årsrapporten.

Selskabet hæfter som komplementar for
partnerselskaberne Ejendomsudvikling Flintholm Have
P/S, Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S og
Nyborg Midtermole P/S samt PBU Invest Holding P/S.
Samlede forpligtelser i disse partnerselskaber udgør i
alt 5.622 t.kr. pr. 31. december 2017. Selskabet
hæfter desuden for partnerselskabernes afgivne
investeringstilsagn, der udgør i alt 996 mio. kr. pr. 31
december 2017.