

# **PBU Ejendomsudvikling ApS**

Øster Fælled Torv 3

2100 København Ø

CVR-nr. 29 18 49 41

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. februar 2017

---

Ib Jansholt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PBU Ejendomsudvikling ApS Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29184941
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
<b>Direktion</b>	Ib Jansholt, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postbox 250 2000 Frederiksberg

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **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 2016 udviser et overskud på 8 t.kr. og en egenkapital på 243 t.kr.

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2017

### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejeren i PBU Ejendomsudvikling ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. 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.

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

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 2017

**Ernst & Young**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 30700228

Jesper Dan Jespersen  
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS for 2016 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**

Honorarer indregnes ved indgåelse af aftale, 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 henholdvis tilgodehavende selskabsskat, skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

### **Balancen**

#### **Øvrige poster i aktiverne**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning for forventede tab.

#### **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	2016 kr.	2015 kr.
Andre driftsindtægter		80.000	80.000
Personaleomkostninger	2	0	0
Driftsomkostninger	1	-68.591	-69.454
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>11.409</b>	<b>10.546</b>
Finansielle indtægter		-1.007	-1.144
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.402</b>	<b>9.402</b>
Skat af årets resultat	3	-2.340	-2.514
<b>Årets resultat</b>		<b>8.062</b>	<b>6.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.062	6.888
<b>Resultatdesponering</b>		<b>8.062</b>	<b>6.888</b>

**PBU Ejendomsudvikling ApS**

**Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>260.401</u>	<u>251.998</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>260.401</u>	<u>251.998</u>
<b>Aktiver</b>		<u>260.401</u>	<u>251.998</u>

## PBU Ejendomsudvikling ApS

### Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat		118.017	109.955
<b>Egenkapital</b>	5	<b>243.017</b>	<b>234.955</b>
Selskabsskat		2.288	2.237
Anden gæld		15.096	14.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.384</b>	<b>17.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.384</b>	<b>17.043</b>
<b>Passiver</b>		<b>260.401</b>	<b>251.998</b>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

## PBU Ejendomsudvikling ApS

### Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1. Driftsomkostninger</b>		
Administrationshonorar til PBU	-50.000	-50.000
Eksterne honorarer	-14.375	-14.375
Andet	-4.216	-5.079
	<b>-68.591</b>	<b>-69.454</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Der er ingen ansatte i selskabet.		
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat	-2.288	-2.237
Skat tidligere år	-52	-277
	<b>-2.340</b>	<b>-2.514</b>
<b>4. Selskabskapital</b>		
Egenkapital primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen kan specificeres således:

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

### 5. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2016	125.000	109.955	234.955
Årets resultat		8.062	8.062
Egenkapital pr. 31. december 2016	<b>125.000</b>	<b>118.017</b>	<b>243.017</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## **PBU Ejendomsudvikling ApS**

### **Noter**

#### **6. Nærtstående parter**

Selskabet er ejet af:

Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger (PBU), Østerfælled Torv 3, 2100 København, andel 100 %

Transaktioner med PBU:

Administrationshonorar 50.000 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.

Transaktioner med Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S:

Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000 kr.

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger.

#### **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 og Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S. Samlede forpligtelser i disse partnerselskaber udgør i alt 4.965 t.kr. pr. 31. december 2016.