

# PBU Ejendomsudvikling ApS

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11. februar 2021

---

Daniel Hedemann Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12

PBU Ejendomsudvikling ApS

## Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Ejendomsudvikling ApS Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29184941
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2020
Hjemstedskommune	København
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postbox 250 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 udviser et overskud på 104 t.kr. og balancen viser en egenkapital på 421 t.kr. pr. 31. december 2020.

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2021

Direktion

Daniel Hedemann Nielsen

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". 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 regnskabsbrugere 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 11. februar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
statsautoriseret revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34495

PBU Ejendomsudvikling ApS

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder diverse renteudgifter

### 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

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender omfatter andre forretningsmellemværender.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder omfatter cash pool med moderselskabet.

Andre gældsforpligtelser

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



PBU Ejendomsudvikling ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	kr.
<b>Andre driftsindtægter</b>		240.000	240.000
Driftsomkostninger	1, 2	<u>-106.025</u>	<u>-193.003</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		133.975	46.997
Finansielle udgifter		<u>-414</u>	<u>-70</u>
<b>Resultat før skat</b>		133.561	46.927
Selskabsskat	3	<u>-29.458</u>	<u>-10.318</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>104.103</u></b>	<b><u>36.609</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>104.103</u>	<u>36.609</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>104.103</u></b>	<b><u>36.609</u></b>

Balance 31. december

	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	kr.
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Andre tilgodehavende</b>		40.000	240.000
<b>Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>	4	433.557	294.383
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>473.557</b>	<b>534.383</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>473.557</b>	<b>534.383</b>

	Note	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	kr.
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		296.099	191.996
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>421.099</b>	<b>316.996</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Selskabsskat		27.458	9.318
Anden gæld		25.000	208.069
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.458</b>	<b>217.387</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>52.458</b>	<b>217.387</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>473.557</b>	<b>534.383</b>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelse og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Selskabs- Kapital</b>	<b>Overført Resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2020	125.000	191.996	316.996
Årets resultat		104.103	104.103
Egenkapital pr. 31. december 2020	125.000	296.099	421.099

**Noter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>1. Driftsomkostninger</b>		
Administrationshonorar til PBU og PBU Bolig A/S	-131.250	-150.000
Eksterne honorarer	26.225	-42.003
Andet	-1.000	-1.000
	<u>-106.025</u>	<u>-193.003</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
<i>Heraf udgør vederlag til ledelsen:</i>		
Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Der er ingen ansatte i selskabet.		
<b>3. Skat af året resultat</b>		
Årets selskabsskat	-29.458	-10.318
Skat tidligere år	0	0
	<u>-29.458</u>	<u>-10.318</u>
<b>4. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af cash pool med moderselskabet Pædagogernes Pension		
<b>5. Selskabskapital</b>		
Egenkapital primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen kan specificeres således:

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

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 6. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Pædagogernes Pension (PBU), Sundkrogsgade 13,  
2100 København Ø, andel 100 %

Transaktioner med PBU:  
Administrationshonorar 25.000 kr.

Selskabet er komplementar i PBU Bolig A/S (Flintholm  
Have P/S), Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø

Transaktioner med PBU Bolig P/S (Flintholm Have):  
Administrationshonorar 106.250 kr.  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000  
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling  
Kronborg Strand P/S, Sundkrogsgade 13, 2100  
København Ø

Transaktioner med Ejendomsudvikling Kronborg  
Strand P/S:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000  
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling  
Nyborg Midtermole P/S, Sundkrogsgade 13, 2100  
København Ø

Transaktioner med Ejendomsudvikling Nyborg  
Midtermole P/S:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000  
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling  
Ejendomsudvikling Rådhus Have P/S, Sundkrogsgade  
13, 2100 København Ø

Transaktioner med Ejendomsudvikling Rådhus Have  
P/S:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000  
kr.

Selskabet er komplementar i Ejendomsudvikling  
Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S, Sundkrogsgade  
13, 2100 København Ø

Transaktioner med Ejendomsudvikling Brahesbakke  
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 40.000  
kr.

## Noter

### **6. Nærtstående parter (fortsat)**

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 PBU Bolig P/S, Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S, Rådhus Have P/S Brahesbakke P/S og Nyborg Midtermole P/S samt PBU Invest Holding P/S. Samlede forpligtelser i disse partnerselskaber udgør i alt 75 mio.kr. pr. 31. december 2020. Selskabet hæfter desuden for partnerselskabernes afgivne investeringstilsagn, der udgør i alt 471 mio. kr. pr. 31 december 2020.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Daniel Hedemann Nielsen

Direktør

På vegne af: PBU Ejendomsudvikling

Serienummer: PID:9208-2002-2-965024172756

IP: 85.203.xxx.xxx

2021-02-26 07:07:41Z

NEM ID 

## Lars Rhod Soendergaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382550577

IP: 93.164.xxx.xxx

2021-02-26 07:37:13Z

NEM ID 

## Allan Lunde Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY

Serienummer: CVR:30700228-RID:83334629

IP: 87.61.xxx.xxx

2021-02-26 07:54:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7YQFH-VPC05-1X1VX-PH21K-D3EY8-OPBC3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>