

PBU Ejendomsudvikling ApS

Sundkrogsgade 13

2100 København Ø

CVR-nr. 29 18 49 41

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2020



Daniel Hedemann Nielsen
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 Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	29184941
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2019
Hjemstedskommune	København
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postbox 250 2000 Frederiksberg

PBU Ejendomsudvikling ApS

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 2019 udviser et overskud på 37 t.kr. og balancen viser en egenkapital på 317 t.kr. pr. 31. december 2019.

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 5. februar 2020

Ernst & Young
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 2019 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	2019	2018
		kr.	kr.
Andre driftsindtægter		240.000	160.000
Driftsomkostninger	1, 2	<u>-193.003</u>	<u>-145.640</u>
Resultat af primær drift		46.997	14.360
Finansielle omkostninger		<u>-70</u>	<u>-1.027</u>
Resultat før skat		46.927	13.333
Selskabsskat	3	<u>-10.318</u>	<u>-2.983</u>
Årets resultat		<u>36.609</u>	<u>10.350</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>36.609</u>	<u>10.350</u>
Disponeret i alt		<u>36.609</u>	<u>10.350</u>

PBU Ejendomsudvikling ApS

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Andre tilgodehavende		240.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4	<u>294.383</u>	<u>312.405</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>534.383</u>	<u>312.405</u>
AKTIVER		<u>534.383</u>	<u>312.405</u>

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		<u>191.996</u>	<u>155.387</u>
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>316.996</u>	<u>280.387</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Selskabsskat		9.318	2.984
Anden gæld		<u>208.069</u>	<u>29.034</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>217.387</u>	<u>32.018</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>217.387</u>	<u>32.018</u>
PASSIVER			
Nærtstående parter	7		
Sikkerhedsstillelse og pantsætninger	8		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1. Driftsomkostninger		
Administrationshonorar til PBU og PBU Bolig A/S	-150.000	-100.000
Eksterne honorarer	-42.003	-44.640
Andet	-1.000	-1.000
	<u>-193.003</u>	<u>-145.640</u>
2. Personalemkostninger		
<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.		
3. Skat af året resultat		
Årets selskabsskat	-10.318	-2.983
Skat tidligere år	0	0
	<u>-10.318</u>	<u>-2.983</u>
4. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af cash pool med moderselskabet Pædagogernes Pension		
5. Selskabskapital		
Egenkapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
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.

6. Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>Kapital</u>	<u>Overført</u> <u>Resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2019	125.000	155.387	280.387
Årets resultat		36.609	36.609
Egenkapital pr. 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>191.996</u>	<u>316.996</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

7. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

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

Transaktioner med PBU:
Administrationshonorar 25.000 kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:
Administrationshonorar 125.000 kr.

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

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

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

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.

Årsrapporten for PBU Ejendomsudvikling ApS indgår i
koncernregnskabet for PBU.

Noter

8. 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, 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 246 mio.kr. pr. 31. december 2019. Selskabet hæfter desuden for partnerselskabernes afgivne investeringstilsagn, der udgør i alt 725 mio. kr. pr. 31 december 2019.

