

PBU Ejendomsudvikling ApS

Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø

Cvr-nr. 29 18 49 41

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. februar 2024

Dirigent:

Jakob Harck

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Ejendomsudvikling ApS Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
	CVR-nr. 29 18 49 41
	Regnskabsår 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted København
	Telefon 35272800
Direktion	Carsten Warren Petersen, 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 2023 udviser et overskud på 65 t.kr. og balancen viser en egenkapital på 599 t.kr. pr. 31. december 2023.

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.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2024

Direktion:

Carsten Warren Petersen

Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PBU Ejendomsudvikling ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 virksomhedens 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.
- 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 8. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen
statsautoriseret revisor
mne33748

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Alle beløb i kr.	Note	2023	2022
Andre driftsindtægter		160.000	193.700
Driftsomkostninger	1,2	<u>-76.000</u>	<u>-121.063</u>
Resultat af primær drift		84.000	72.638
Finansielle omkostninger		<u>-469</u>	<u>-851</u>
Resultat før skat		83.531	71.787
Selskabsskat	3	<u>-18.480</u>	<u>-15.950</u>
Årets resultat		<u>65.051</u>	<u>55.837</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>65.051</u>	<u>55.837</u>
Disponeret i alt		<u>65.051</u>	<u>55.837</u>

Balance 31. december

Alle beløb i kr.	Note	2023	2022
AKTIVER			
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Andre tilgodehavender		0	153.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4	609.071	389.790
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		609.071	543.490
AKTIVER I ALT		609.071	543.490
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		473.591	408.540
EGENKAPITAL I ALT		598.591	533.540
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Selskabsskat		10.480	9.950
Kortfristede gældsforpligtelser		10.480	9.950
GÆLDSFORPLIGTELSE		10.480	9.950
PASSIVER I ALT		609.071	543.490
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelse, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

Alle beløb i kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	125.000	408.540	533.540
Årets resultat	-	65.051	65.051
Egenkapital pr. 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>473.591</u>	<u>598.591</u>

Noter

Alle beløb i kr.

2023	2022
-------------	-------------

1. Driftsomkostninger

Administrationshonorar til PBU og PBU Bolig A/S
Gebyrer

-75.000	-121.063
-1.000	0
-76.000	-121.063

2. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet

3. Skat af årets resultat

Årets selskabsskat

18.480	15.950
18.480	15.950

4. Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder består af cash pool med moderselskabet Pædagogernes Pension

5. Selskabskapital

Egenkapital primo

125.000	125.000
---------	---------

Selskabskapital pr. 31. december

125.000	125.000
----------------	----------------

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 – pensionskassen for pædagoger (PBU),
Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø, andel 100 %

Transaktioner med PBU:
Administrationshonorar 75.000 kr.

Selskabet er komplementar i PBU Bolig P/S,
Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø

Transaktioner med PBU Bolig P/S:
Administrationshonorar kr. 40.000

Selskabet er komplementar i PBU Erhverv P/S,
Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø

Transaktioner med PBU Erhverv P/S:
Administrationshonorar kr. 40.000

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 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 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 PBU Invest Holding P/S, Ejendoms-udvikling Kronborg Strand P/S, PBU Bolig P/S og PBU Erhverv P/S. Samlede forpligtelser i disse partnerselskaber udgør i alt 58 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Selskabet herud over hæfter som komplementar for partnerselskabernes afgivne investeringstilsagn. Samlede afgivne investeringstilsagn udgør i alt 436,6 mio.kr. pr. 31. december 2023.

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.”

Lars Rhod Søndergaard

Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-09 15:46:09 UTC



Jakob Harck

Dirigent

Serienummer: jha@pbu.dk

IP: 148.64.xxx.xxx

2024-02-09 15:54:01 UTC

Jakob Harck

Thomas Hjortkjær Petersen

Revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 88470239-a9a6-49b5-95ab-0d41bd03fd33

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-09 16:33:15 UTC



Carsten Warren Petersen

Direktør

Serienummer: bea828c7-50d2-4b9c-801c-e53b724f7e92

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-02-10 13:27:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: FJTL3-5TLDY-C0F2Q-84B0F-GGCG2-XUSTX

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**