

# PBU Ejendomsudvikling ApS

Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø  
Cvr-nr. 29 18 49 41

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. februar 2022

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 2021 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 2021 udviser et overskud på 57 t.kr. og balancen viser en egenkapital på 478 t.kr. pr. 31. december 2021.

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2022

Direktion:

---

Carsten Warren Petersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PBU Ejendomsudvikling ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 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.

## 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 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.
- 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.

## 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 24. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

---

Allan Lunde Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne34495



## 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	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andre driftsindtægter		200.000	240.000
Driftsomkostninger	1,2	<u>-126.000</u>	<u>-106.025</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		74.000	133.975
Finansielle omkostninger		<u>-1.204</u>	<u>-414</u>
<b>Resultat før skat</b>		72.796	133.561
Selskabsskat	3	<u>-16.192</u>	<u>-29.458</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>56.604</u></b>	<b><u>104.103</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>56.604</u>	<u>104.103</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>56.604</u></b>	<b><u>104.103</u></b>

**Balance 31. december**

Alle beløb i kr.

	Note	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>AKTIVER</b>			
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Andre tilgodehaveder		40.000	40.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	4	526.983	433.557
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>566.983</b>	<b>473.557</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>566.983</b>	<b>473.557</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Selskabskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat		352.703	296.099
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>477.703</b>	<b>421.099</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Selskabskat		14.280	27.458
Anden gæld		75.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>89.280</b>	<b>52.458</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>89.280</b>	<b>52.458</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>566.983</b>	<b>473.557</b>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedsstillelse, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse**

Alle beløb i kr.	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1. januar 2021	125.000	296.099	421.099
Årets resultat	-	56.604	56.604
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>352.703</b>	<b>477.703</b>

## Noter

Alle beløb i kr.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>1. Driftsomkostninger</b>		
Administrationshonorar til PBU og PBU Bolig A/S	-125.000	-131.250
Eksterne honorarer	0	26.225
Gebyrer	-1.000	-1.000
	<b>-126.000</b>	<b>-106.025</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet		
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets selskabsskat	16.280	29.458
Skat tidligere år	-88	0
	<b>16.192</b>	<b>29.458</b>
<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
<b>Selskabskapital pr. 31. december</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.

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 25.000 kr.

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

Transaktioner med PBU Bolig P/S:

Administrationshonorar 100.000 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 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

Brahesbakke P/S, Sundkrogsgade 13, 2100 København Ø

Transaktioner med Ejendomsudvikling Brachebakke 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.

## Noter

### 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 PS, Ejendomsudvikling Kronborg Strand P/S, Nyborg Midtermole P/S, Ejendomsudvikling Rådhus Have PS og Ejendomsudvikling Brahes Bakke PS. Samlede forpligtelser i disse partnerselskaber udgør i alt 36 mio. kr. pr. 31. december 2021.

Selskabet herud over hæfter som komplementar for partnerselskabernes afgivne investeringstilsagn. Samlede afgivne investeringstilsagn udgør i alt 321 mio.kr. pr. 31. december 2021.

# 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.”

## Carsten Warren Petersen

### Direktør

På vegne af: PBU Ejendomsudvikling ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-515717542211

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-02-25 07:35:44 UTC

NEM ID 

## Allan Lunde Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:83334629

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-03-04 15:06:09 UTC

NEM ID 

## Jakob Harck

### Dirigent

På vegne af: PBU Ejendomsudvikling ApS

Serienummer: CVR:17340484-RID:96796969

IP: 148.64.xxx.xxx

2022-03-04 15:27:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PHSY5-BLV5L-0LTA8-KES8B-EGCXZ-7UGYM

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>