

# **Bygmester Have ApS**

c/o PBU  
Øster Fælled Torv 3  
2100 København Ø

CVR-nr. 33 15 38 64

## **Årsrapport for 2016**

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

---

Ib Jansholt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **Bygmester Have ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Bygmester Have ApS c/o PBU Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
CVR-nr.	33153864
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 Postboks 250 2000 Frederiksberg
<b>Administrationsselskab</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

## **Bygmester Have ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bygmester Have 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

## **Bygmester Have ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejeren i Bygmester Have ApS**

##### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmester Have 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.

## **Bygmester Have ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

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.

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

## **Bygmester Have ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet er stiftet den 1. september 2010 af B.G.Invest A/S og Willy Rasmussen Holding ApS. Pædagogernes Pension (PBU) erhvervede pr. 1. juni 2015 90 pct. af anparterne og pr. 1. oktober 2016 samtlige 100 pct.

Selskabets formål er at drive fast ejendom samt administration og andre hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabet ejer byggegrunden matr.nr. 1181 Utterslev, København, beliggende Bygmestervej 1, 2400 København NV.

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører og der er således ikke beskæftiget personale i selskabet.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat af primær drift udgør -318 t.kr. Årets samlede resultat udgør -804 t.kr.

#### **Øvrige forhold**

Selskabet har i 2016 igangsat byggeriet af 58 boliger og p-kælder. Byggeriet forventes færdig til ibrugtagning 1. juni 2017.

Ejendommen vil blive opdelt i ejerlejligheder, men boligerne forventes udlejet fra start.

#### **Risikoforhold**

Der er ingen særlige risici i selskabet, udover almindelige, fremtidige udlejnings- og salgsrisici.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der har ikke efter statusdagen været begivenheder, som har væsentlig indflydelse på årsrapporten.

## **Bygmester Have ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bygmester Have ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet er i 2016 gået fra at have forskudt regnskabsår til at følge kalenderåret. Sammenligningstallene for 2014/15 indeholder derfor 18 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger vedrører drift af grunden i byggeperioden.

##### **Øvrige omkostninger**

Øvrige omkostninger vedrører omkostninger til ejendomsskatter og andre omkostninger.

##### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## **Bygmester Have ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Skat af årets resultat**

Som følge af at selskabet er overgået til skattefrihed i 2016 afsættes der ikke aktuel- og udskudt skat. Selskabet indgår som et 100 pct. ejet datterselskab i beskatningen af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger efter selskabskatteloven § 3a.

## **Bygmester Have ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsesværdi i byggeperioden.

##### **Tilgodehavender**

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

##### **Likvider**

Likvidebeholdninger omfatter indestående i bank.

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat vedrører skattemæssigt underskud i perioden efter sambeskatningens ophør til senere anvendelse.

##### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Overkurs ved emission er ikke bundne midler og derfor frie midler til selskabet.

##### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Bygmester Have ApS

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2014/15 18 mdr. kr.
Administrationsomkostninger		-158.513	-53.031
Øvrige omkostninger		-159.873	-218.286
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-318.386</b>	<b>-271.317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-318.386</b>	<b>-271.317</b>
Finansielle omkostninger	2	-712.016	-363.936
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.030.402</b>	<b>-635.253</b>
Skat af årets resultat	3	-39.032	151.201
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.069.434</b>	<b>-484.052</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.069.434	-484.052
<b>Resultatdesponering</b>		<b>-1.069.434</b>	<b>-484.052</b>

**Bygmester Have ApS****Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2014/15 18 mdr. kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	85.184.962	17.257.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>85.184.962</b>	<b>17.257.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.184.962</b>	<b>17.257.125</b>
Andre tilgodehavender		0	3.501
Udskudt skat		0	39.032
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>42.533</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>120.849</b>	<b>12.600.332</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>120.849</b>	<b>12.642.865</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.305.811</b>	<b>29.899.990</b>

## Bygmester Have ApS

### Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2014/15 18 mdr. kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		10.857.000	10.857.000
Overført resultat		-2.473.805	-1.404.371
<b>Egenkapital</b>	5	<b>8.883.195</b>	<b>9.952.629</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	6.676.641
Gæld til tilknyttede virksomheder		76.404.616	13.242.908
Anden gæld		18.000	27.812
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>76.422.616</b>	<b>19.947.361</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>76.422.616</b>	<b>19.947.361</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.305.811</b>	<b>29.899.990</b>
Nærtstående parter	6		
Sikkerhedstillelser, pansætninger og eventualforpligtelser	7		

## Bygmester Have ApS

### Noter

#### 1. Personaleomkostninger

Heraf udgør vederlag til ledelsen:

Direktion	0	0
Bestyrelse	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

Der er ingen ansatte i selskabet.

#### 2. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	-25.308	0
Renteudgifter, mellemregninger	-686.708	-363.936
	<u>-712.016</u>	<u>-363.936</u>

#### 3. Skat af årets resultat

Refusion af udnyttet underskud, sambeskatning	0	112.169
Regulering af udskudt skat	39.032	39.032
	<u>39.032</u>	<u>151.201</u>

#### 4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	17.257.125	10.165.043
Tilgang i årets løb	67.927.837	7.092.082
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>85.184.962</b></u>	<u><b>17.257.125</b></u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>85.184.962</b></u>	<u><b>17.257.125</b></u>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

## Bygmester Have ApS

### Noter

#### 5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Overkurs ved emission	I alt
Egenkapital primo	500.000	-1.404.371	10.857.000	9.952.629
Forslag til årets resultatdisponering		-1.069.434		-1.069.434
	<b>500.000</b>	<b>-2.473.805</b>	<b>10.857.000</b>	<b>8.883.195</b>

Overkurs ved emission er ikke bundne midler og derfor frie midler til selskabet.

Selskabskapital  
Aktierne er ikke opdelt i klasser

*Selskabskapitalen har udviklet sig således:*

	2016	2014/15 18 mdr.	2013/14	2012/13	2011/12
Saldo primo	500.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Kapitaludvidelse		420.000			
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

#### 6. Nærtstående parter

Ejerforhold  
Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, København, ejer selskabets anpartskapital 100 procent.

Anpartskapitalen udgjorde ved årets udgang 500 t.kr.

Transaktioner med Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger:  
Mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 76.404.616 kr. Rente heraf 686.708 kr.

Transaktioner med DEAS A/S:  
Mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 7.813 kr. Rente heraf 0 kr.

Koncernforhold  
Bygmester Have ApS indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, København.

#### 7. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 18,8 mio.kr. inklusiv moms.  
Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger har over for selskabet erklæret, at pensionskassen vil sikre, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser overfor kreditorerne, herunder kreditorer, der løbende opstår som følge af den indgåede entreprisekontrakt.