

Bygmester Have ApS

c/o Pædagogernes Pension
Øster Fælled Torv 3
2100 København Ø

CVR-nr. 33 15 38 64

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. februar 2018

Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bygmester Have ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bygmester Have ApS c/o Pædagogernes Pension Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
CVR-nr.	33153864
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
Administrationsselskab	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bygmester Have ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bygmester Have ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bygmester Have ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Bygmester Have ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 konklusioner 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 blandt andet 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 01-02-2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

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 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.

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 1.436 t.kr. Årets samlede resultat udgør 28.967 t.kr.

Øvrige forhold

Selskabet har i 2017 afsluttet byggeriet af 58 boliger og p-kælder, og lejlighederne er blevet udlejet.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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.

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

Huslejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt. Huslejeindtægter indgår før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten "periodeafgrænsningsposter".

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger vedrører drift af grunden i byggeperioden.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger vedrører omkostninger til ejendomsskatter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter af indestående i kreditinstitutter og rentekomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter.

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 Pædagogernes Pension efter selskabskatteloven § 3a.

Bygmester Have ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringejendommens forventede fremtidige afkast. Afkastprocenterne er fastlagt individuelt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse, vedligeholdelsesstand, graden af modernisering, fremtidigt moderniseringspotentiale og øvrige udviklingsmuligheder, samt ejendommens udnyttelse til erhverv.

Dagsværdiereguleringer i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvidebeholdninger omfatter indestående i bank.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat vedrører skattemæssigt underskud i perioden efter indtrædelse i SEL § 3a.

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.

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Bygmester Have ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Huslejeindtægter		4.501.476	0
Andre driftsindtægter		2.295	0
Andre eksterne omkostninger	1, 2	-3.067.329	-318.386
Resultat af primær drift		1.436.442	-318.386
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		28.702.624	0
Driftsresultat		30.139.066	-318.386
Finansielle omkostninger	3	-1.171.937	-712.016
Resultat før skat		28.967.129	-1.030.402
Skat af årets resultat	4	0	-39.032
Årets resultat		28.967.129	-1.069.434
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.967.129	-1.069.434
Resultatdesponering		28.967.129	-1.069.434

Bygmester Have ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		134.936.000	85.184.962
Materielle anlægsaktiver		<u>134.936.000</u>	<u>85.184.962</u>
Anlægsaktiver		<u>134.936.000</u>	<u>85.184.962</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.448.896	0
Andre tilgodehavender		117.135	0
Tilgodehavender		<u>3.566.031</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.429.347</u>	<u>120.849</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.995.378</u>	<u>120.849</u>
Aktiver		<u>140.931.378</u>	<u>85.305.811</u>

Bygmester Have ApS

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.053.827	500.000
Overført resultat		86.904.150	8.383.195
Egenkapital	6	136.957.977	8.883.195
Deposita		3.509.600	0
Langfristede gældsforpligtelser		3.509.600	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	76.289.644
Anden gæld		463.801	132.972
Kortfristede gældsforpligtelser		463.801	76.422.616
Gældsforpligtelser		3.973.401	76.422.616
Passiver		140.931.378	85.305.811
Nærtstående parter	7		
Sikkerhedstillelser, pansætninger og eventualforpligtelser	8		

Bygmester Have ApS

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet

2. Andre eksterne omkostninger

Udvendig vedligeholdelse	625.020	0
Renholdelse	467.555	0
Administrationsomkostninger	1.415.736	158.513
Øvrige omkostninger	559.018	159.873
	3.067.329	318.386

3. Finansielle omkostninger

	2017	2016
Renteudgifter, bank	-2.824	-25.308
Renteudgifter, mellemregninger	-1.169.113	-686.708
	-1.171.937	-712.016

4. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	0	39.032
	0	39.032

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3a for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 0 kr.

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	85.184.962	17.257.125
Tilgang i årets løb	21.048.414	67.927.837
Kostpris ultimo	106.233.376	85.184.962
Årets værdireguleringer	28.702.624	0
Værdireguleringer ultimo	28.702.624	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	134.936.000	85.184.962

Anvendt afkastprocent

4,0

Investeringsejendommen var i 2016 under opførsel og var som følge heraf indregnet til kostpris, hvorfor der ikke er en anvendt afkastprocent i sammenligningstallene.

Bygmester Have ApS

Noter

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	8.383.195	8.883.195
Kapitaludvidelse i året	49.553.827	49.553.826	99.107.653
Forslag til årets resultatdisponering		28.967.129	28.967.129
	50.053.827	86.904.150	136.957.977

Selskabskapital
Aktierne er ikke opdelt i klasser

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2014/15	2013/14	2012/13
Saldo primo	500.000	500.000	80.000	80.000	80.000
Årets tilgang	49.553.827				
Kapitaludvidelse			420.000		
Saldo ultimo	50.053.827	500.000	500.000	80.000	80.000

7. Nærtstående parter

Ejerforhold
Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København, ejer selskabets anpartskapital 100 procent.

Anpartskapitalen udgjorde ved årets udgang 500 t.kr.

Transaktioner med Pædagogernes Pension
Tilgodehavende pr. 31.12.2017 3.448.896 kr. Rente heraf 0 kr.

Transaktioner med DEAS A/S:
Mellemværende pr. 31.12.2017 udgør 8.775 kr. Rente heraf 0 kr.

Koncernforhold
Bygmester Have ApS indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København.

8. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.