

Bygmester Have ApS

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

CVR-nr. 33 15 38 64

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-02-2019

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

Hjemsted

København

Regnskabsår

1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Ib Jansholt, Direktør

Revisor

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

Bygmester Have ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 30. januar 2019

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

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.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen udgør cirka 93% af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på lejeværdi, stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 97,7%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 33.076.909, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 173.998.694, og en egenkapital på kr. 170.034.886.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Bygmester Have ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Bygmester Have ApS for 2018 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.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskab og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder renteomkostninger.

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 beskattningen af Pædagogernes Pension efter selskabskatteloven § 3a.

Bygmester Have ApS

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efter første indregning måles investerings ejendomme til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investerings ejendommens 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.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Bygmester Have ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Huslejeindtægter		7.521.411	4.501.476
Andre driftsindtægter		33.186	2.295
Andre eksterne omkostninger	1, 2	-1.668.202	-3.067.329
Resultat af primær drift		5.886.395	1.436.442
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	27.199.822	28.702.624
Driftsresultat		33.086.217	30.139.066
Finansielle omkostninger	4	-9.308	-1.171.937
Resultat før skat		33.076.909	28.967.129
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		33.076.909	28.967.129
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		9.000.000	0
Overført resultat		24.076.909	28.967.129
Resultatdisponering		33.076.909	28.967.129

Bygmester Have ApS**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	162.650.000	134.936.000
Materielle anlægsaktiver		162.650.000	134.936.000
Anlægsaktiver		162.650.000	134.936.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.448.896
Andre tilgodehavender		114.717	117.135
Tilgodehavender		114.717	3.566.031
Likvide beholdninger		11.233.977	2.429.347
Omsætningsaktiver		11.348.694	5.995.378
Aktiver		173.998.694	140.931.378

Bygmester Have ApS

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.053.827	50.053.827
Overført resultat		110.981.059	86.904.150
Udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
Egenkapital	5	<u>170.034.886</u>	<u>136.957.977</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.815	0
Anden gæld		372.408	463.801
Deposita		3.585.585	3.509.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.963.808</u>	<u>3.973.401</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.963.808</u>	<u>3.973.401</u>
Passiver		<u>173.998.694</u>	<u>140.931.378</u>
Sikkerhedstillelser, pansætninger og eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Bygmester Have ApS

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet

Direktionen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Andre ekstrene omkostninger

	2018	2017
Udvendig vedligeholdelse	185.295	625.020
Renholdelse	556.719	467.555
Administrationsomkostninger	488.523	1.415.736
Øvrige omkostninger	437.665	559.018
	1.668.202	3.067.329

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	106.233.376	85.184.962
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	514.178	21.048.414
Kostpris ultimo	106.747.554	106.233.376
Opskrivninger primo	28.702.624	0
Årets opskrivninger	27.199.822	28.702.624
Opskrivninger ultimo	55.902.446	28.702.624
Regnskabsmæssig værdi ultimo	162.650.000	134.936.000

Ejendommen er beliggende i København NV. Ejendommene omfatter 58 beboelseslejemål
Selskabets ejendom er 100 % udlejede pr. 31. december 2018 eller under udlejning.

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 ud fra afkastmetoden og et afkast på 3,85 %, mod i 2017 et afkast på 4,25 %.

4. Finansielle omkostninger

	2018	2017
Renteudgifter, bank	9.308	2.824
Renteudgifter, mellemregning	0	1.169.113
	9.308	1.171.937

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.053.827	86.904.150		136.957.977
Forslag til årets resultatdisponering	0	24.076.909	9.000.000	33.076.909
	50.053.827	110.981.059	9.000.000	170.034.886

6. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er ikke afsat udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3 A for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL pligtige. Såfremt selskabet ikke længere opfylder disse betingelser, vil der påhvile selskabet en skatteforpligtelse på 12,3 mio.kr.

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Koncernforhold

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