

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

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

CVR-nr. 38 39 90 47

Årsrapport for perioden 8. februar - 31. december 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	9
Balance	10
Noter	12

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S c/o Pædagogernes Pension Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	38399047
Stiftelsesdato	8. februar 2017
Regnskabsår	8. februar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt, Formand Morten Schou Henrik Ulf Christensen
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
Administrationselskab	Deas A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 8. februar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S.

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 8. februar 2017 - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2018

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackenfeldt
Formand

Morten Schou

Henrik Ulf Christensen

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S for regnskabsåret 8. februar 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 8. februar 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.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

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

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet er stiftet den 8. februar 2017 af Pædagogernes Pension (PBU) og NRGi Rådgivning Holding A/S, med henholdsvis 95% og 5%.

Virksomhedens formål er at udøve virksomhed med ejendomsudvikling og dertil hørende køb, udlejning og salg af fast ejendom i Danmark.

Selskabet ejer byggegrunden matr.nr. 927t Nyborg Bygrunde, Nyborg, beliggende Midtermolen 10, 5800 Nyborg.

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 -139 t.kr. Årets samlede resultat udgør -145 t.kr.

Forventninger til fremtiden

Ejerne har besluttet at igangsætte et byggeri på grunden bestående af 64 boliger med forventet fysisk opstart primo 2018.

Risici og usikkerhed

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrører drift af grunden i byggeperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt dagsværdiregulering af gæld.

Skat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, hvorfor skattepligten påhviler selskabets investorer. Der er som følge heraf ikke afsat skat og udskudt skat i regnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til anskaffelsesværdi i byggeperioden.

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

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.

Udskudt skat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke afsættes udskudt skat i regnskabet.

Andre finansielle gældsforpligtelser

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

Anden gæld

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

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Resultatopgørelse 8. februar - 31. december

	Note	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-139.275
Resultat af primær drift		-139.275
Driftsresultat		-139.275
Finansielle omkostninger		-5.807
Resultat før skat		-145.082
Årets resultat		-145.082
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-145.082
Resultatdesponering		-145.082

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2017 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	2	<u>20.158.015</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.158.015</u>
Anlægsaktiver		<u>20.158.015</u>
Andre tilgodehavender		<u>51.975</u>
Tilgodehavender		<u>51.975</u>
Likvide beholdninger		<u>10.662.928</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.714.903</u>
Aktiver		<u>30.872.918</u>

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2017 kr.
Passiver		
Selskabskapital	3	5.000.000
Overført resultat		25.854.918
Egenkapital		<u>30.854.918</u>
Anden gæld		18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.000</u>
Passiver		<u>30.872.918</u>
Nærtstående parter	4	
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	5	

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

2. Investeringsejendomme

	2017
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	20.158.015
Kostpris ultimo	20.158.015
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.158.015

3. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Indbetalt ved stiftelse	5.000.000	26.000.000	31.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		-145.082	-145.082
Egenkapital ultimo	5.000.000	25.854.918	30.854.918

4. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole ApS og PBU Bolig A/S, samt partneroverenskomst hvor PBU Ejendomsudvikling ApS som Komplementar ydes årlig kompensation.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40.000 kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:
Selskabsadministration 75.000 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2017 115 t.kr.

Transaktioner med Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger:
Kapitalindskud 29.450.000 kr.

Transaktioner med NRGi Rådgivning Holding A/S
Kapitalindskud 1.550.000 kr.

5. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der forefindes ingen pantstæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.