

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

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

CVR-nr. 38 39 90 47

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15-02-2019

Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

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
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt, Formand Carsten Warren Petersen Henrik Ulf Christensen
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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 1. februar 2019

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackenfeldt
Formand

Carsten Warren Petersen

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 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.

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 1. februar 2019

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -924.468, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 108.186.094, og en egenkapital på kr. 29.930.450.

Ledelsen finder, at årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Ejendommen er vædiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 ud fra de afholdte omkostninger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S 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 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af byggegrund, herunder skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse omfatter investeringsejendom under opførelse og ombygning, som behandles efter ÅRL §38 (dagsværdi)

Dagsværdien svarer på nuværende stadie til kostprisen, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor investeringsejendommen er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

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

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdning 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagene forudbetalinger fra kunder udgøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle skatteforpligtelser

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

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.

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre eksterne omkostninger	1, 2	-417.379	-139.275
Resultat af primær drift		-417.379	-139.275
Finansielle omkostninger	3	-507.089	-5.807
Resultat før skat		-924.468	-145.082
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-924.468	-145.082
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-924.468	-145.082
Resultatdisponering		-924.468	-145.082

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme under opførelse	4	85.479.127	20.158.015
Materielle anlægsaktiver		85.479.127	20.158.015
Anlægsaktiver		85.479.127	20.158.015
Andre tilgodehavender		824.558	51.975
Tilgodehavender		824.558	51.975
Likvide beholdninger		21.882.409	10.662.928
Omsætningsaktiver		22.706.967	10.714.903
Aktiver		108.186.094	30.872.918

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		24.930.450	25.854.918
Egenkapital	5	29.930.450	30.854.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.730.062	0
Gæld til associerede virksomheder		2.013.346	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	73.743.408	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.325.000	0
Anden gæld		187.236	18.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.512.236	18.000
Gældsforpligtelser		78.255.644	18.000
Passiver		108.186.094	30.872.918
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

1. Personaleomkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Andre eksterne omkostninger

	2018	2017
Administrationsomkostninger	313.091	139.275
Øvrige omkostninger	104.288	0
	417.379	139.275

3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	480.062	0
Finansielle omkostninger, associerede virksomheder	13.347	0
Andre finansielle omkostninger	13.680	5.807
	507.089	5.807

4. Investerings ejendomme under opførelse

Kostpris primo	20.158.015	0
Tilgang i årets løb	65.321.112	20.158.015
Kostpris ultimo	85.479.127	20.158.015
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.479.127	20.158.015

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	5.000.000	25.854.918	30.854.918
Forslag til årets resultatdisponering	0	-924.468	-924.468
Egenkapital ultimo	5.000.000	24.930.450	29.930.450

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	71.730.062	0	71.730.062
Gæld til associerede virksomheder	2.013.346	0	2.013.346
	73.743.408	0	73.743.408

7. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Selskabet har indgået entrepris kontrakt med en restværdi på 45,9 mio. kr. inklusiv moms. Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger og NRGi har over for selskabet erklæret, at de 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 entrepris kontrakt.

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

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S

Noter

8. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S 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 156.250 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2018 i alt 196 t.kr. mod 115 t.kr. i 2017

Transaktioner med Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger:
Kapitalindskud i året, inklusive renter 71.730.062 kr.

Transaktioner med NRGi Rådgivning Holding A/S
Kapitalindskud i året, inklusive renter 2.013.346 kr.

Ejerforhold

Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København