

# Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

c/o Pædagogernes Pension  
Sundkrogsgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 40073922

## Årsrapport

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. februar 2021

---

Jakob Harck  
Dirigent

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Anvendt regnskabspraksis	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272825
Telefax	29257157
CVR-nr.	40073922
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Henrik Ulf Christensen
<b>Direktion</b>	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsudvikling Brahesbakke 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2021

### **Direktion**

Daniel Hedemann Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sune Adam Wilhelm Alexander  
Schackenfeldt  
Formand

Carsten Warren Petersen  
Medlem

Henrik Ulf Christensen  
Medlem

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 Brahesbakke 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 11. februar 2021

**EY**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i investeringsejendomme, hvilket indebærer køb, vedligeholdelse, udvikling og udlejning samt evt. salg af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -2.876.164, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 114.788.241, og en egenkapital på kr. 6.288.955.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme udgør cirka 97 % 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 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

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

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

## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2018/2019 kr.
Lejeindtægter		256.715	0
Andre eksterne omkostninger	1	-1.411.319	-391.961
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1.154.604</b>	<b>-391.961</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-3.985
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.154.604</b>	<b>-395.946</b>
Finansielle omkostninger	3	-1.721.560	-438.935
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.876.164</b>	<b>-834.881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.876.164</b>	<b>-834.881</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.876.164	-834.881
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-2.876.164</b>	<b>-834.881</b>



## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme under opførelse	2	<u>111.539.260</u>	<u>60.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>111.539.260</u></b>	<b><u>60.900.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>111.539.260</u></b>	<b><u>60.900.000</u></b>
Andre tilgodehavender		<u>145.045</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>145.045</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.103.936</u></b>	<b><u>1.865.934</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.248.981</u></b>	<b><u>1.865.934</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>114.788.241</u></b>	<b><u>62.765.934</u></b>

## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		1.288.955	4.165.119
<b>Egenkapital</b>		<b>6.288.955</b>	<b>9.165.119</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.665.041	50.645.194
Gæld til associerede virksomheder		5.296.335	2.663.745
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>105.961.376</b>	<b>53.308.939</b>
Depositum		935.600	0
Anden gæld		1.602.310	291.876
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.537.910</b>	<b>291.876</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>108.499.286</b>	<b>53.600.815</b>
<b>Passiver</b>		<b>114.788.241</b>	<b>62.765.934</b>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	5		
Nærtstående parter	6		

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S for 2020 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.

#### **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 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 eksisterer på balancedagen.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

#### **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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter den DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Såfremt dagsværdien skønnes til lavere end kostprisen, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering.

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv. og måles til dagsværdi.

## **Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Egenkapital**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

#### **Selskabsskat**

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

## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Egenkapitaloppgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	5.000.000	4.165.119	9.165.119
Overført resultat	0	-2.876.164	-2.876.164
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.288.955</b>	<b>6.288.955</b>

Virksomhedskapitalen består af 5.000.000 aktier á kr. 1.

## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Noter

#### 1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet

#### 2. Investeringsjendomme under opførelse

	2020	2019
Kostpris primo	60.903.985	0
Tilgang i årets løb	50.639.260	60.903.985
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.543.245</b>	<b>60.903.985</b>
Dagsværdireguleringer primo	-3.985	0
Årets reguleringer	0	-3.985
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-3.985</b>	<b>-3.985</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>111.539.260</b>	<b>60.900.000</b>

Selskabet ejer en ejendom beliggende i Horsens. Ejendommen omfatter 72 beboelseslejemål.

Selskabets ejendom er 36% udlejet pr. 31. december 2020.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, samt terminalåret.

Dagsværdi beregningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en given budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Det vurderes at dagsværdien tilsvarende kostprisen pr. 31. december 2020.

#### 3. Finansielle omkostninger

	2020	2018/2019
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.569.847	-411.995
Renteomkostninger, associerede virksomheder	-82.590	-22.085
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-69.123	-4.855
	<b>-1.721.560</b>	<b>-438.935</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	100.665.041	0	100.665.041
Gæld til associerede virksomheder	5.296.335	0	5.296.335
	<b>105.961.376</b>	<b>0</b>	<b>105.961.376</b>

## Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

### Noter

#### 5. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 1,1 mio. kr. inklusiv moms. Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger 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 entreprisekontrakt.

Sikkerhedsstillelser: Ingen.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

#### 6. Nærtstående parter

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

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling ApS:  
Kompensationsbeløb for ubegrænset hæftelse 40 t. kr.

Transaktioner med PBU Bolig P/S:  
Selskabsadministration 246.000 kr. (inklusive moms)

Beløbene udgør for 2020 i alt 286 t.kr. mod 346 t.kr. i 2018/2019

Transaktioner med Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger:  
Kapitalindsud i året, inklusive renter 100.665 t. kr.

Transaktioner med NRGi Rådgivning Holding A/S  
Kapitalindsud i året, inklusive renter 5.296 t. kr.

Ejerforhold

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