

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 40073922

Årsrapport

7. december 2018 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2020

Daniel Hedemann Nielsen
Dirigent

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Indholdsfortegnelse

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

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272825
Telefax	29257157
CVR-nr.	40073922
Hjemsted	København
Regnskabsår	7. december 2018 - 31. december 2019
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt Carsten Warren Petersen Henrik Ulf Christensen
Direktion	Daniel Hedemann Nielsen, Direktør
Revisor	Ernst & Young 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 7. december 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2020

Direktion

Daniel Hedemann Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackefeldt
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 7. december 2018 - 31. december 2019, 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. december 2018 - 31. december 2019 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 5. februar 2020

Ernst & Young

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

Selskabet er stiftet den 7. december 2018 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.

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 7. december 2018 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -834.881, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 62.765.934, og en egenkapital på kr. 9.165.119.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ejendommen er vædiansat til dagsværdi pr. 31. december 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Resultatopgørelse 7. december 2018 - 31. december 2019

	Note	2018/2019 kr.
Andre eksterne omkostninger	1	-391.961
Bruttoresultat		-391.961
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-3.985
Driftsresultat		-395.946
Finansielle omkostninger	3	-438.935
Resultat før skat		-834.881
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-834.881
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-834.881
Resultatdisponering		-834.881

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme under opførsel	2	60.900.000
Materielle anlægsaktiver		<u>60.900.000</u>
Anlægsaktiver		<u>60.900.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.865.934</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.865.934</u>
Aktiver		<u>62.765.934</u>

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		5.000.000
Overført resultat		4.165.119
Egenkapital	4	9.165.119
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.645.194
Gæld til associerede virksomheder		2.663.745
Langfristede gældsforpligtelser	5	53.308.939
Anden gæld		291.876
Kortfristede gældsforpligtelser		291.876
Gældsforpligtelser		53.600.815
Passiver		62.765.934
Eventualforpligtelser og panthæftelser	6	
Nærtstående parter	7	

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da regnskabsåret 2018/2019 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

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.

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 under opførelse

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 dagsværdi.

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

Nedskrivninger foretages over resultatopgørelse.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

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

	2019
Tilgang i årets løb	60.903.985
Kostpris ultimo	60.903.985
Årets reguleringer	-3.985
Dagsværdireguleringer ultimo	-3.985
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.900.000

3. Finansielle omkostninger

	2018/2019
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-411.995
Renteomkostninger, associerede virksomheder	-22.085
Renteomkostninger, kreditinstitutter	-4.855
	-438.935

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Indbetalt ved stiftelse	5.000.000	5.000.000	0	10.000.000
Overført til overført resultat	0	-5.000.000	5.000.000	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-834.881	-834.881
	5.000.000	0	4.165.119	9.165.119

Virksomhedskapitalen består af 5.000.000 aktie á kr. 1.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	50.645.194	0	50.645.194
Gæld til associerede virksomheder	2.663.745	0	2.663.745
	53.308.939	0	53.308.939

6. Eventualforpligtelser og pantsættelser

Selskabet har indgået entreprisekontrakt med en restværdi på 41 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 entreprisekontrakt.

Sikkerhedsstillelser: Ingen.

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

Ejendomsudvikling Brahesbakke P/S

Noter

7. Nærtstående parter

Der er indgået administrationsaftale mellem Ejendomsudvikling Brahesbakke 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 t. kr.

Transaktioner med PBU Bolig A/S:
Selskabsadministration 305.625 kr. (inklusive moms)

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

Transaktioner med Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger:
Kapitalindskud i året, inklusive renter 50.645 t. kr.

Transaktioner med NRGi Rådgivning Holding A/S
Kapitalindskud i året, inklusive renter 2.664 t. kr.

Ejerforhold

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