

PBU Bolig P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

Årsrapport for 2024

37. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2025

Jakob Harck
Dirigent

PBU Bolig P/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

PBU Bolig P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Bolig P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272825
CVR-nr.	12124139
Stiftelsesdato	17. december 1987
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Christian Velløv Johnni Bendt Nielsen
Direktion	Johannes Bill Ladegaard
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

PBU Bolig P/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for PBU Bolig 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2025

Direktion

Johannes Bill Ladegaard
Direktør

Bestyrelse

Sune Adam Wilhelm Alexander
Schackenfeldt
Formand

Christian Velløv

Johnni Bendt Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PBU Bolig P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

Christian Camilo Porsborg
Statsautoriseret revisor
mne50635

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for medlemmer af Pædagogernes Pension og Børne- og Ungdomspædagogernes Landsforbund (BUPL) og pædagogstuderende der er medlem af PLS.

Administration og øvrige forvaltningsaktiviteter forestås af eksterne serviceleverandører. Der er ansat en direktør i selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -1.966.904, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 1.450.116.242, og en egenkapital på kr. 1.421.528.207.

Resultatet har i regnskabsåret haft et stabilt lejeniveau samt omkostningsniveau, hvorfor bruttoresultatet er som forventet. Driftsresultatet har været påvirket af negative dagsværdireguleringer af selskabets investeringsejendomme og derudover positivt af salget af Abildhaven i december 2024, hvorfor selskabets resultat er forbedret. Ledelsen finder årets bruttoresultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme udgør cirka 85 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, som er anvendt ved måling af ejendommens værdi, er fastsat med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2024 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.

Forventninger til fremtiden

Der forventes for 2025 et driftsresultat før dagsværdiregulering på niveau med 2024. Årets resultat vil dog være påvirket af udviklingen i værdiansættelsen af ejendommene i selskabet. Udviklingen i de generelle markedsmæssige forhold, herunder særligt ejendomspriserne, vil være afgørende for udviklingen i 2025. Da disse er vanskelige at forudsige, er der betydelig usikkerhed forbundet med estimatet.

Miljøforhold

Der arbejdes løbende på at forbedre de miljømæssige forhold i forhold til selskabets aktiviteter. Da alle ejendomme er idriftsat, vil selskabets påvirkning af det eksterne miljø primært komme fra driften af ejendommene.

PBU Bolig P/S

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:
Hovedtal er i tusinder.

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsætning	76.957	79.435	94.011	83.498	75.459
Resultat af primær drift	-4.010	-87.284	29.631	244.178	77.517
Resultat af finansielle poster	-1.967	-86.156	29.389	237.817	71.456
Årets resultat	-1.967	-86.156	29.389	237.817	71.456
Investering i materielle anlægsaktiver	26.239	-321.168	10.642	34.509	159.625
Balancesum	1.450.116	1.463.369	1.920.034	1.977.288	1.876.123
Egenkapital i alt	1.421.528	1.423.495	1.885.252	1.648.891	1.462.474
Overskudsgrad (%)	-5,21	-109,88	31,52	292,44	102,73
Afkastningsgrad (%)	-0,28	-5,16	1,52	12,67	4,32
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-0,14	-5,21	1,66	15,29	4,89
Soliditetsgrad (%)	98,03	97,28	98,19	83,39	77,95

PBU Bolig P/S

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		76.956.803	79.435.239
Andre eksterne omkostninger	1	-34.149.627	-33.406.641
Bruttoresultat		42.807.176	46.028.598
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		17.862.680	59.838
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-64.679.945	-133.372.515
Driftsresultat		-4.010.089	-87.284.079
Finansielle indtægter	3	2.044.523	1.132.702
Andre finansielle omkostninger		-1.338	-5.086
Årets resultat		-1.966.904	-86.156.463
Forslag til resultatdisponering	5		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000.000	0
Overført resultat		-201.966.904	-86.156.463
Resultatdisponering		-1.966.904	-86.156.463

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	1.237.400.000	1.400.400.000
Materielle anlægsaktiver		1.237.400.000	1.400.400.000
Anlægsaktiver		1.237.400.000	1.400.400.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.056.683	776.696
Andre tilgodehavender		412.654	332.899
Tilgodehavender		1.469.337	1.109.595
Likvide beholdninger		211.246.905	61.859.127
Omsætningsaktiver		212.716.242	62.968.722
Aktiver		1.450.116.242	1.463.368.722

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.105.000	469.105.000
Overført resultat		752.423.207	954.390.111
Udbytte for regnskabsåret		200.000.000	0
Egenkapital		<u>1.421.528.207</u>	<u>1.423.495.111</u>
Deposita		24.191.896	26.117.233
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.207.062
Anden gæld		4.396.139	5.549.316
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>28.588.035</u>	<u>39.873.611</u>
Gældsforpligtelser		<u>28.588.035</u>	<u>39.873.611</u>
Passiver		<u>1.450.116.242</u>	<u>1.463.368.722</u>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	6		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	7		
Nærtstående parter	8		

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PBU Bolig P/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav eller diskonteringsfaktor, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

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

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

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.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

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

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne valuarer.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender hos Grundejernes Investeringsfond

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominel værdi. Indeståendet frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Gældsforpligtelser

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

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere og måles til dagsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Selskabsskat

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

PBU Bolig P/S

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	469.105.000	954.390.111	0	1.423.495.111
Foreslået udbytte	0	0	200.000.000	200.000.000
Årets resultat	0	-201.966.904	0	-201.966.904
Egenkapital 31. december 2024	469.105.000	752.423.207	200.000.000	1.421.528.207

PBU Bolig P/S

Pengestrømsopgørelse

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets resultat - før finansielle poster	-4.010.089	-87.284.079
Værdireguleringer	64.679.945	133.372.515
Øvrige reguleringer	-17.935.613	0
Ændring i tilgodehavender	-280.036	1.761.960
Ændring i leverandørgæld mv.	-11.282.348	5.090.732
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	31.171.859	52.941.128
Renteindbetalinger og lignende	2.044.523	1.132.702
Renteudbetalinger og lignende	-1.338	-5.086
Pengestrøm fra driftsaktivitet	33.215.044	54.068.744
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.969.946	-3.872.515
Salg af materielle anlægsaktiver	120.152.680	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	116.182.734	-3.872.515
Udbetalt udbytte	0	-50.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	0	-50.000.000
Ændringer i likvider	149.397.778	196.229
Likvider, primo	61.859.127	61.662.898
Likvider, ultimo	211.256.905	61.859.127

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

PBU Bolig P/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Investeringsejendomme

	2024	2023
Kostpris primo	830.400.876	1.152.128.361
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.969.945	3.872.515
Afgang i årets løb	-102.300.000	-325.600.000
Kostpris ultimo	732.070.821	830.400.876
Dagsværdireguleringer primo	569.999.124	703.371.639
Årets reguleringer	-64.669.945	-133.372.515
Dagsværdireguleringer ultimo	505.329.179	569.999.124
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.237.400.000	1.400.400.000

Selskabets investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 49.146 kvm beliggende i Storkøbenhavn, Hvalsø, Nyborg og Horsens. Ejendommene omfatter 564 beboelseslejemål, 7 erhvervslejemål og 110 øvrige lejemål. Ejendommen Abildhaven er frasolgt december 2024.

Selskabets ejendomme er 96% udlejet pr. 31. december 2024.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen.

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 beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. De anvendte afkastkrav spænder mellem 3,9% til 5,5% for selskabets investeringsejendomme.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, i år har været en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 69,2.

PBU Bolig	Afkastkrav	Gns. værdi pr. kvm	Gns. Leje Bolig*	Gns. leje Erhverv	Tomgang bolig	Tomgang erhverv
København	4,09%	28.434	1.422	1.003	2,0%	39,8%
Horsens	5,25%	16.466	1.256	0	10,4%	0,0%
Sjælland	5,19%	24.447	1.373	0	11,0%	0,0%
Nyborg	5,00%	20.179	1.373	0	4,1%	0,0%

*Porteføljen består både af omkostningsbestemte lejemål og lejemål set efter markedsleje

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2024 kr. 25.178 pr. kvm. mod kr. 24.429 pr.

PBU Bolig P/S

Noter

kvm. ultimo 2023.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der senest indhentet ekstern mæglervurdering pr. 31. december 2024.

For ejendomsporteføljen forventes der ikke væsentlige ændringer i forudsætningerne for tomgang, leje eller omkostninger i budgetperioden. Der forventes at være på niveau med 2024. Afhængig af markedsudviklingen vil der kunne være ændring i afkastkravene.

3. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
Andre finansielle indtægter	2.044.523	1.132.702
	2.044.523	1.132.702

4. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	1	200
Renteudgifter, kreditorer	0	2.796
Renteudgifter, andet	1.337	2.088
Bankomkostninger og gebyrer	0	2
	1.338	5.086

5. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000.000	0
Overført resultat	-201.966.904	-86.156.463
	-1.966.904	-86.156.463

6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

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

7. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Pædagogernes Pension, København, ejer selskabets virksomhedskapital 100 pct. Virksomhedskapitalen udgjorde ved årets udgang 469,1 mill.kr.

Der er i 2024 betalt t.kr. 25 i selskabsadministration til Pædagogernes Pension.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling:

Der er i 2024 betalt t.kr. 40 i risikopræmie til PBU Erhvervsudvikling.

Koncernforhold

PBU Bolig P/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København.

PBU Ejendomsudvikling ApS er komplementar i partnerselskabet PBU Bolig P/S.