

PBU Bolig P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

Årsrapport for 2025

38. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. januar 2026

Jakob Harck
Dirigent

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 2025 - 31. december 2025
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2026

Direktion

Johannes Bill Ladegaard

Direktør

Bestyrelse

Sune Adam Wilhelm Alexander
Schackenfeldt
Formand

Christian Velløv
Medlem

Johnni Bendt Nielsen
Medlem

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 2025 - 31. december 2025, 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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisoreres 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. 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.

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 kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. januar 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard
Statsautoriseret revisor
mne16613

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 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 61.186.097, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 539.645.246, og en egenkapital på kr. 532.714.304. Udviklingen i 2025 passer overordnet til den forventning som var anført i årsrapporten for 2024.

Årets resultat er realiseret på et lavere leje- og omkostningsniveau end i foregående år, hvilket primært kan henføres til frasalget af i alt syv ejendomme (to ejendomme den 7. juni 2025 og fem ejendomme den 31. oktober 2025). Driftsresultatet er endvidere påvirket af positive dagsværdireguleringer af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen vurderer samlet set årets resultat som tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme udgør cirka 31 % af selskabets samlede aktiver. Afkastkravet, der er anvendt ved måling af ejendommenes værdi, er fastsat under hensyntagen til ejendommenes stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle lejeniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2025 afspejler dagsværdien i den nuværende markedssituation. Selskabet har endvidere indgået bindende aftaler om salg af selskabets to ejendomme, som først overdrages efter balancedagen. Salget har ingen betydning for værdiansættelsen pr. 31. december 2025.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter balancedagen er der ikke indtruffet begivenheder, der giver anledning til regulering af regnskabet pr. 31. december 2025.

Efter balancedagen har ledelsen tilkendegivet en hensigt om at likvidere selskabet. Selskabets aktiviteter forventes derfor fremadrettet primært at bestå i realisation af selskabets aktiver samt afvikling af selskabets forpligtelser.

Selskabet har pr. 31. december 2025 bindende aftaler om salg af de sidste to ejendomme. Ejendommene er endnu ikke overdraget pr. tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten, og overdragelse forventes gennemført i første kvartal af 2026.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer, at selskabet vil blive likvideret, og selskabets aktiviteter forventes derfor fremadrettet i væsentligt omfang at bestå i realisation af aktiver samt afvikling af forpligtelser, dette vil ikke have indvirkning på selskabets aktiver pr. 31. december 2025. På den baggrund udarbejdes der ikke forventninger til et driftsresultat på niveau med tidligere år. Udviklingen i resultatet vil i stedet primært afhænge af realisationsforløbet.

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.

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsætning	54.696	76.957	79.435	94.011	83.498
Resultat af primær drift	57.436	-4.010	-87.284	29.631	244.178
Resultat af finansielle poster	61.186	-1.967	-86.156	29.389	237.817
Årets resultat	61.186	-1.967	-86.156	29.389	237.817
Investering i materielle anlægsaktiver	3.711	26.239	-321.168	10.642	34.509
Balancesum	539.645	1.450.116	1.463.369	1.920.034	1.977.288
Egenkapital i alt	532.714	1.421.528	1.423.495	1.885.252	1.648.891
Overskudsgrad (%)	105,01	-5,21	-109,88	31,52	292,44
Afkastningsgrad (%)	5,77	-0,28	-5,16	1,52	12,67
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	6,26	-0,14	-5,21	1,66	15,29
Soliditetsgrad (%)	98,72	98,03	97,28	98,19	83,39

-

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		54.695.813	76.956.803
Andre eksterne omkostninger	1	-28.385.967	-34.149.627
Bruttoresultat		26.309.846	42.807.176
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		20.637.513	17.862.680
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	10.488.979	-64.679.945
Driftsresultat		57.436.338	-4.010.089
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	3	985.458	0
Finansielle indtægter	4	2.765.514	2.044.523
Andre finansielle omkostninger	5	-1.213	-1.338
Årets resultat		61.186.097	-1.966.904
Forslag til resultatdisponering	6		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		60.000.000	200.000.000
Overført resultat		1.186.097	-201.966.904
Resultatdisponering		61.186.097	-1.966.904

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	168.400.000	1.237.400.000
Materielle anlægsaktiver		168.400.000	1.237.400.000
Anlægsaktiver		168.400.000	1.237.400.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.139.134	1.056.683
Andre tilgodehavender		2.765.254	412.654
Tilgodehavender		3.904.388	1.469.337
Likvide beholdninger		367.340.858	211.246.905
Omsætningsaktiver		371.245.246	212.716.242
Aktiver		539.645.246	1.450.116.242

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2025**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.105.000	469.105.000
Overført resultat		3.609.304	752.423.207
Udbytte for regnskabsåret		60.000.000	200.000.000
Egenkapital		<u>532.714.304</u>	<u>1.421.528.207</u>
Deposita		3.988.345	24.191.896
Anden gæld		2.942.597	4.396.139
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.930.942</u>	<u>28.588.035</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.930.942</u>	<u>28.588.035</u>
Passiver		<u>539.645.246</u>	<u>1.450.116.242</u>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	7		
Eventualforpligtelser og panthæftelser	8		
Nærtstående parter	9		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PBU Bolig P/S for 2025 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiberegningen 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.

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.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	469.105.000	752.423.207	200.000.000	1.421.528.207
Foreslået udbytte			60.000.000	60.000.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000.000	-200.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-750.000.000	0	-750.000.000
Årets resultat	0	200.640	0	200.640
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	985.457	0	985.457
Egenkapital 31. december 2025	469.105.000	3.609.304	60.000.000	532.714.304

Pengestrømsopgørelse

	2025	2024
	kr.	kr.
Årets resultat - før finansielle poster	58.421.796	-4.010.089
Værdireguleringer	-31.126.492	64.669.945
Regulering af andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-985.457	0
Øvrige reguleringer	-2.081.279	-17.935.613
Ændring i tilgodehavender	-3.787.089	-280.036
Ændring i leverandørgæld mv.	-20.986.262	-11.282.348
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-544.783	31.161.859
Renteindbetalinger og lignende	2.763.097	2.044.523
Renteudbetalinger og lignende	1.204	-1.338
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.219.518	33.205.044
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.711.022	-3.969.946
Salg af materielle anlægsaktiver	1.106.600.000	120.152.680
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-1.084.834.886	0
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	1.085.820.343	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	1.103.874.435	116.182.734
Udbetalt udbytte	-950.000.000	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-950.000.000	0
Ændringer i likvider	156.093.953	149.387.778
Likvider, primo	211.246.905	61.859.127
Likvider, ultimo	367.340.858	211.246.905

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Investeringsejendomme

	2025	2024
Kostpris primo	915.439.724	983.072.623
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.711.022	3.969.945
Afgang i årets løb	-842.351.561	-71.602.844
Kostpris ultimo	76.799.185	915.439.724
Dagsværdireguleringer primo	321.960.276	417.327.376
Årets reguleringer	33.888.977	-43.969.945
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-264.248.438	-51.397.155
Dagsværdireguleringer ultimo	91.600.815	321.960.276
Regnskabsmæssig værdi ultimo	168.400.000	1.237.400.000

I regnskabsåret er en væsentlig del af ejendomsporteføljen frasolgt og overdraget. Selskabet har endvidere pr. 31. december 2025 bindende aftaler om salg af selskabets sidste to ejendomme, som først overdrages efter balancedagen, og overdragelse forventes gennemført i første kvartal af 2026. Salget har ingen betydning for værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2025.

Der er foretaget ændringer i sammenligningstal for 2024, så afgange er vist som kostpris.

PBU Bolig	Afkastkrav	Gns. værdi pr. kvm	Gns. Leje Bolig*	Gns. leje Erhverv	Tomgang bolig	Tomgang erhverv
København	4,2%	18.111	1.185	0	0,8%	0%

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

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2025 kr. 18.111 pr. kvm. mod kr. 25.178 pr. kvm. ultimo 2024.

3. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2025
Kapitalinteresser primo	0
Årets tilgang	1.084.834.886
Resultat kapitalinteresser i året	985.457
Årets afgang	-1.085.820.343
Ultimo	0

Noter**4. Andre finansielle indtægter**

	2025	2024
Andre finansielle indtægter	2.765.514	2.044.523
	2.765.514	2.044.523

5. Andre finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	0	1
Renteudgifter, kreditorer	709	0
Renteudgifter, andet	0	1.337
Renteindtægter, andet	504	0
	1.213	1.338

6. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	60.000.000	200.000.000
Overført resultat	1.186.097	-201.966.904
	61.186.097	-1.966.904

7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Ledelsen forventer at igangsætte likvidation af selskabet i 2026. Selskabets aktiviteter vil derfor fremadrettet primært bestå i realisation af selskabets aktiver samt afvikling af selskabets forpligtelser.

8. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Der er i 2025 betalt t.kr. 25 i selskabsadministration til Pædagogernes Pension.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling:

Der er i 2025 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.