

PBU Bolig P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

Årsrapport for 2023

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. februar 2024

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	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

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 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Christian Velløv Johnni Bendt Nielsen
Direktion	Ute Christiane Eckert
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passsers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

PBU Bolig P/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2024

Direktion

Ute Christiane Eckert
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 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 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.

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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- * 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 8. februar 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor
mne33748

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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -86.156.463, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 1.463.368.722, og en egenkapital på kr. 1.423.495.111.

Udviklingen i selskabets bruttoresultat samt balancesum kan henføres til udlodningen ejendommen på Østerfælled torv.

Resultatet har i regnskabsåret været påvirket af negative dagsværdireguleringer af selskabets investeringsejendomme, hvorfor selskabet ikke har leveret et resultat der er i overensstemmelse med de forventninger, som er udmeldt i årsrapporten for 2022.

Ledelsen finder årets driftsresultat før dagsværdireguleringer tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller 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 2023 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 2024 et driftsresultat før dagsværdiregulering på niveau med 2023. 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 2024. 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.

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsætning	79.435	94.011	83.498	75.459	75.400
Resultat af primær drift	-87.284	29.631	244.178	77.517	13.289
Resultat af finansielle poster	-86.156	29.389	237.817	71.456	9.729
Årets resultat	-86.156	29.389	237.817	71.456	9.729
Investering i materielle anlægsaktiver	-321.168	10.642	34.509	159.625	167.049
Balancesum	1.463.369	1.920.034	1.977.288	1.876.123	1.712.358
Egenkapital i alt	1.423.495	1.885.252	1.648.891	1.462.474	1.461.018
Overskudsgrad (%)	-109,88	31,52	292,44	102,73	17,62
Afkastningsgrad (%)	-5,16	1,52	12,67	4,32	0,83
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	-5,21	1,66	15,29	4,89	0,68
Soliditetsgrad (%)	97,28	98,19	83,39	77,95	85,32

PBU Bolig P/S

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		79.435.239	94.010.822
Andre eksterne omkostninger	1	-33.406.641	-40.237.769
Bruttoresultat		46.028.598	53.773.053
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		59.838	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-133.372.515	-24.142.353
Driftsresultat		-87.284.079	29.630.700
Finansielle indtægter	3	1.132.702	208.907
Finansielle omkostninger	4	-5.086	-450.374
Årets resultat		-86.156.463	29.389.233
Forslag til resultatdisponering	5		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	50.000.000
Overført resultat		-86.156.463	-20.610.767
Resultatdisponering		-86.156.463	29.389.233

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	1.400.400.000	1.855.500.000
Materielle anlægsaktiver		1.400.400.000	1.855.500.000
Anlægsaktiver		1.400.400.000	1.855.500.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		776.696	1.229.047
Andre tilgodehavender		332.899	1.642.508
Tilgodehavender		1.109.595	2.871.555
Likvide beholdninger		61.859.127	61.662.898
Omsætningsaktiver		62.968.722	64.534.453
Aktiver		1.463.368.722	1.920.034.453

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.105.000	469.105.000
Overført resultat		954.390.111	1.366.146.574
Udbytte for regnskabsåret		0	50.000.000
Egenkapital		<u>1.423.495.111</u>	<u>1.885.251.574</u>
Deposita		26.117.233	29.456.410
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	59.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.207.062	0
Anden gæld		5.549.316	5.266.631
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>39.873.611</u>	<u>34.782.879</u>
Gældsforpligtelser		<u>39.873.611</u>	<u>34.782.879</u>
Passiver		<u>1.463.368.722</u>	<u>1.920.034.453</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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse 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 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.

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 salgskostninger 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 anskaffelseskostprisen og direkte tilknyttede omkostninger.

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 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.

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, 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 ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

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.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

PBU Bolig P/S

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	469.105.000	1.366.146.574	50.000.000	1.885.251.574
Betalt udbytte	0	0	-50.000.000	-50.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-325.600.000	0	-325.600.000
Årets resultat	0	-86.156.463	0	-86.156.463
Egenkapital 31. december 2023	469.105.000	954.390.111	0	1.423.495.111

Virksomhedskapitalen består af 469.105 aktie á kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2023	2022	2021	2020	2019
Saldo primo	469.105.000	469.102.000	469.102.000	469.100.000	469.100.000
Kapitalforhøjelser	0	3.000	0	2.000	0
Saldo ultimo	469.105.000	469.105.000	469.102.000	469.102.000	469.100.000

PBU Bolig P/S

Pengestrømsopgørelse

	2023	2022
	kr.	kr.
Årets resultat	-86.156.463	29.389.233
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	133.372.515	24.142.353
Øvrige reguleringer	-1.127.616	241.467
Ændring i tilgodehavender	1.761.960	481.927
Ændring i leverandørgæld mv.	5.090.732	284.208
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	52.941.128	54.539.188
Renteindbetalinger og lignende	1.132.702	208.907
Renteudbetalinger og lignende	-5.086	-450.374
Pengestrøm fra driftsaktivitet	54.068.744	54.297.721
Køb af materielle anlægsaktiver	-3.872.515	-10.642.353
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-3.872.515	-10.642.353
Kontant kapitalforhøjelse i forbindelse med fusion	0	3.000
Tilbagebetaling af gæld	0	-3.930.020
Udbetalt udbytte	-50.000.000	-83.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-50.000.000	-86.927.020
Ændringer i likvider	196.229	-43.271.652
Likvider, primo	61.662.898	104.934.550
Likvider, ultimo	61.859.127	61.662.898

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

	2023	2022
Kostpris primo	1.152.128.361	1.141.486.008
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.872.515	10.642.353
Afgang i årets løb	-325.600.000	0
Kostpris ultimo	830.400.876	1.152.128.361
Dagsværdireguleringer primo	703.371.639	727.513.992
Årets reguleringer	-133.372.515	-24.142.353
Dagsværdireguleringer ultimo	569.999.124	703.371.639
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.400.400.000	1.855.500.000

Selskabet ejer ejendomme beliggende i Storkøbenhavn, Lystrup, Hvalsø, Nyborg og Horsens. Ejendommene omfatter 670 beboelseslejemål, 33 erhvervslejemål og 195 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 92% udlejet pr. 31. december 2023.

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 lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt 2,0 % som korrektion for den langsigtede inflation. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 % point vil reducere den samlede dagsværdi med mio.kr. 81.

PBU Bolig	Afkastkrav	Gns. værdi pr. kvm*	Tomgang bolig	Tomgang erhverv*
København	3,95%	30.234	2,7%	39,8%
Århus	4,63%	11.698	3,8%	0,0%
Horsens	5,25%	17.611	15,9%	0,0%
Sjælland	5,00%	20.256	11,7%	0,0%
Nyborg	4,75%	22.769	2,8	0,0%

*Erhverv udgør 2,8% af det samlede areal i PBU Bolig.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2023 kr. 24.429 pr. kvm. mod kr. 26.656 pr. kvm. ultimo 2022.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der senest indhentet ekstern mægler vurdering pr. 31. december 2023.

PBU Bolig P/S

Noter

3. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	1.132.702	208.907
	1.132.702	208.907

4. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	200	450.374
Renteudgifter, kreditorer	2.796	0
Renteudgifter, andet	2.088	0
Bankomkostninger og gebyrer	2	0
	5.086	450.374

5. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	50.000.000
Overført resultat	-86.156.463	-20.610.767
	-86.156.463	29.389.233

6. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets 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 garantforpligtelser: 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.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet har en gæld vedr. refusion på mio. kr. 8,2 hos PBU Erhverv P/S

Transaktioner med Pædagogernes Pension:

Der er i året udbetalt udbytte til Pædagogernes Pension på 50 mio. kr. Der henvises til egenkapitalopgørelsen for visning.

Der er i 2023 betalt t.kr. 40 i selskabsadministration samt t.kr. 625 i forvaltningshonorar til Pædagogernes Pension.

Transaktioner med PBU Ejendomsudvikling:

Der er i 2023 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.