

# **PBU Bolig P/S**

c/o Pædagogernes Pension  
Sundkrogsgade 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

## **Årsrapport for 2022**

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. februar 2023

---

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**

<b>Virksomheden</b>	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 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Christian Velløv Johnni Bendt Nielsen
<b>Direktion</b>	Ute Christiane Eckert
<b>Revisor</b>	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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 2023

### **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 2022 - 31. december 2022, 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2023

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne33748

## **PBU Bolig P/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 29.389.233, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.920.034.453, og en egenkapital på kr. 1.885.251.574.

Resultatet er i overensstemmelse med de forventninger, som er udmeldt i årsrapporten for 2021.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Med regnskabsmæssig effekt pr. 1. januar 2022 er PBU Bolig P/S, som fortsættende selskab fusioneret med Ejendomsudvikling Rådhus Have P/S, Ejendomsudvikling BrahesBakke P/S og Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S. Fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden.

Efter sammenlægningsmetoden er de erhvervsdrivende virksomheders nettoaktiver og driftsresultater fra og med den første dag i det regnskabsår, hvor transaktionen bliver gennemført indregnet. Sammenligningstal for de regnskabsår, der ligger forud for virksomhedssammenslutningen er tilpasset, således at de er sammenlignelige med regnskabsåret 2022.

#### **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 2022 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 2023 et positivt driftsresultat i niveauet 50-60 mio. kr. 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 2022. 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.*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsætning	94.011	83.498	75.459	75.400	62.466
Resultat af primær drift	29.631	244.178	77.517	13.289	337.993
Resultat af finansielle poster	29.389	237.817	71.456	9.729	337.357
Årets resultat	29.389	237.817	71.456	9.729	337.357
Investering i materielle anlægsaktiver	10.642	34.509	159.625	167.049	68.372
Balancesum	1.920.034	1.977.288	1.876.123	1.712.358	1.504.575
Egenkapital i alt	1.885.252	1.648.891	1.462.474	1.461.018	1.402.089
Overskudsgrad (%)	31,52	292,44	102,73	17,62	541,08
Afkastningsgrad (%)	1,52	12,67	4,32	0,83	25,76
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	1,66	15,29	4,89	0,68	27,02
Soliditetsgrad (%)	98,19	83,39	77,95	85,32	93,19



## PBU Bolig P/S

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		94.010.822	83.499.512
Andre eksterne omkostninger	1	-40.237.769	-37.068.097
<b>Bruttoresultat</b>		<b>53.773.053</b>	<b>46.431.415</b>
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		0	17.569.456
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-24.142.353	180.177.526
<b>Driftsresultat</b>		<b>29.630.700</b>	<b>244.178.397</b>
Finansielle indtægter	3	208.907	29.356
Finansielle omkostninger	4	-450.374	-6.390.590
<b>Årets resultat</b>		<b>29.389.233</b>	<b>237.817.163</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	5		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000.000	83.000.000
Overført resultat		-20.610.767	154.817.163
<b>Resultatdisponering</b>		<b>29.389.233</b>	<b>237.817.163</b>

**PBU Bolig P/S****Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	1.855.500.000	1.869.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.855.500.000</u></b>	<b><u>1.869.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.855.500.000</u></b>	<b><u>1.869.000.000</u></b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.229.047	1.197.247
Andre tilgodehavender		1.642.508	2.156.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.871.555</u></b>	<b><u>3.353.482</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>61.662.898</u></b>	<b><u>104.934.550</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>64.534.453</u></b>	<b><u>108.288.032</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.920.034.453</u></b>	<b><u>1.977.288.032</u></b>

**PBU Bolig P/S****Balance 31. december 2022**

	<b>Note</b>	<b>2022 kr.</b>	<b>2021 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		469.105.000	469.102.000
Overført resultat		1.366.146.574	1.096.789.180
Udbytte for regnskabsåret		50.000.000	83.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.885.251.574</u></b>	<b><u>1.648.891.180</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	293.898.181
Deposita		29.456.410	28.366.474
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.838	59.838
Anden gæld		5.266.631	6.072.359
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.782.879</u></b>	<b><u>328.396.852</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.782.879</u></b>	<b><u>328.396.852</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.920.034.453</u></b>	<b><u>1.977.288.032</u></b>
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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Koncerninterne virksomhedssammenslutninger**

Med regnskabsmæssig effekt pr. 1. januar 2022 er PBU Bolig P/S, som fortsættende selskab fusioneret med Ejendomsudvikling Rådhus Have P/S, Ejendomsudvikling BrahesBakke P/S og Ejendomsudvikling Nyborg Midtermole P/S. Fusionen er behandlet efter sammenlægningsmetoden.

Efter sammenlægningsmetoden er de erhvervsdrivende virksomheders nettoaktiver og driftsresultater fra og med den første dag i det regnskabsår, hvor transaktionen bliver gennemført indregnet. Sammenligningstal for de regnskabsår, der ligger forud for virksomhedssammenslutningen er tilpasset, således at de er sammenlignelige med regnskabsåret 2022.

#### **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 tilbageførslers 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.

#### **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-

## **PBU Bolig P/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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.

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.

### **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**

Der er ikke afsat skat eller udskudt skat som følge af, at selskabet er omfattet af de særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, som helhed ejes af PAL pligtige.

### **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.

## PBU Bolig P/S

### Anvendt regnskabspraksis

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

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

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	469.102.000	1.096.789.180	83.000.000	1.648.891.180
Kapitalforhøjelse	3.000	0	0	3.000
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	0	289.968.161	0	289.968.161
Betalt udbytte	0	0	-83.000.000	-83.000.000
Årets resultat	0	-20.610.767	50.000.000	29.389.233
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>469.105.000</b>	<b>1.366.146.574</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1.885.251.574</b>

Virksomhedskapitalen består af 469.105 aktie á kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo primo	469.102.000	469.102.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000
Kapitalforhøjelser	3.000	0	2.000	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>469.105.000</b>	<b>469.102.000</b>	<b>469.102.000</b>	<b>469.100.000</b>	<b>469.100.000</b>

## PBU Bolig P/S

### Pengestrømsopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat	29.389.233	237.817.163
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	24.142.353	-180.177.526
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-17.569.456
Øvrige reguleringer	241.467	6.361.234
Ændring i tilgodehavender	481.927	759.831
Ændring i leverandørgæld mv.	284.208	-11.495.930
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>54.539.188</b>	<b>35.695.316</b>
Renteindbetalinger og lignende	208.907	29.356
Renteudbetalinger og lignende	-450.374	-6.390.590
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>54.297.721</b>	<b>29.334.082</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.642.353	-34.509.263
Salg af materielle anlægsaktiver	0	66.566.934
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-10.642.353</b>	<b>32.057.671</b>
Kontant kapitalforhøjelse i forbindelse med fusion	3.000	88.600.000
Tilbagebetaling af gæld	-3.930.020	-73.756.661
Udbetalt udbytte	-83.000.000	-140.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-86.927.020</b>	<b>-125.156.661</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>-43.271.652</b>	<b>-63.764.908</b>
Likvider, primo	104.934.550	168.699.458
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>61.662.898</b>	<b>104.934.550</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostpris primo	1.141.486.008	1.126.529.772
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.642.353	34.509.263
Afgang i årets løb	0	-19.553.027
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.152.128.361</u></b>	<b><u>1.141.486.008</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	727.513.992	562.109.488
Årets reguleringer	-24.142.353	180.177.526
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	-14.773.022
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>703.371.639</u></b>	<b><u>727.513.992</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.855.500.000</u></b>	<b><u>1.869.000.000</u></b>

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

Selskabets ejendomme er 94% udlejet pr. 31. december 2022.

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 t.kr. 114.000.

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2022 ud fra DCF-metoden, baseret på vægtede afkastkrav i størrelsesordenen 4,3 % for boligdelen mod 4,2% for boligdelen ultimo 2021 og 4,6 % for erhvervsdelen mod 4,5% for erhvervsdelen ultimo 2021. Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2022 kr. 26.656 pr. kvm. mod kr. 26.850 pr. kvm. ultimo 2021.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der senest indhentet ekstern mæglervurdering pr. 2. januar 2023.

## PBU Bolig P/S

### Noter

#### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre finansielle indtægter	208.907	29.356
	<b>208.907</b>	<b>29.356</b>

#### 4. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	5.100.932
Renteudgifter, associerede virksomheder	0	264.874
Renteudgifter, bank	450.374	950.502
Renteudgifter, andet	0	74.282
	<b>450.374</b>	<b>6.390.590</b>

#### 5. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000.000	83.000.000
Overført resultat	-20.610.767	154.817.163
	<b>29.389.233</b>	<b>237.817.163</b>

#### 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

Lejerne har stillet bankgaranti for leje på 3.948 t.kr. Garantien vedrører ejendommen Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1.

Der er momsreguleringsforpligtelse vedrørende følgende ejendomme:  
Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1 på 2.803 t.kr.

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.

Transaktioner med Pædagogernes Pension:

Der er i året udbetalt udbytte til Pædagogernes Pension på 83 mio kr. Der henvises til egenkapitalopgørelsen for visning.

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.