

PBU Bolig A/S

Øster Fælled Torv 3

2100 København Ø

CVR-nr. 12 12 41 39

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. februar 2017

Ib Jansholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

PBU Bolig A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Bolig A/S Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	12124139
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Sune Schackenfeldt, Formand Morten Schou Lars Ingemann Nielsen
Direktion	Ib Jansholt, Direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab CVR-nr. 30700228 Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg
Administrationselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg

PBU Bolig A/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for PBU Bolig A/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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2017

Direktion

Ib Jansholt
Direktør

Bestyrelse

Sune Schackefeldt
Formand

Morten Schou

Lars Ingemann Nielsen

PBU Bolig A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PBU Bolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

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 revisionshandling, 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 de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 konklusion 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 bl.a. 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 1. februar 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jesper Dan Jespersen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

PBU Bolig A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet ejes 100 pct. af PBU.

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom.

Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for medlemmer af Pædagogernes Pension (PBU) og Børne- og Ungdomspædagogernes Landsforbund (BUPL).

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

Økonomiske forhold

Årets resultat af primær drift udgør 38.960 t.kr. i forhold til budgettet på 30.318 t.kr. Heri indgår lejeindtægter med 60.401 t.kr. mod budgettet på 60.594 t.kr. Der er i 2016 foretaget en samlet positiv værdiregulering af selskabets ejendomme. Værdireguleringen er sket som følge af en justering af de skønnede dagsværdier. Det samlede resultat udgør 86.569 t.kr. i forhold til resultatet på 45.163 t.kr. i 2015. Årets resultatet anses for tilfredsstillende. Afkastet af selskabets ejendomme udgør 3,8 pct. i 2016 i forhold til 3,2 i pct. i 2015.

I de ældre udlejningsejendomme vurderes ledige boliger fortløbende med henblik på muligheden af modernisering ved genudlejning.

Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2016 vurderet til en dagsværdi på 1.000.491 t.kr., hvilket er en stigning på 48.746 t.kr. i forhold til 2015.

Øvrige forhold

Der er i 2017 planlagt udført en nødvendig udskiftning af taget på Skotlands Plads, København S. på grund af dets dårlige tilstand. Der søges samtidig indarbejdet forbedrende elementer, såsom nye ovenlysvinduer og kviste, så der kan opnås en rimelig forrentning af investeringen på ca. 10 mio. kr.

Der er ingen særlige risici i selskabet, udover almindelige udlejnings- og salgsrisici.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

PBU Bolig A/S

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	2016	2015	2014	2013	2012
Afkastningsgrad (%)	3,80	3,24	3,13	3,40	2,90
Bruttofortjeneste	38.960	32.219	30.718	32.564	27.204
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	46.989	14.086	16.828	27.779	-1.291
Resultat af finansielle poster	-16	-96	297	122	178
Årets resultat	86.569	45.163	48.161	61.124	26.054
Tilgodehavende husleje	406	248	356	501	1.747
Egenkapital i alt	1.029.927	978.358	968.194	950.033	913.915
Balancesum	1.053.868	998.151	989.869	972.491	939.717
Investeringsejendomme	1.000.491	951.745	943.208	925.352	897.093
Overskudsgrad (%)	64,50	54,52	53,07	57,30	49,10
Egenkapitalens forrentning (%)	8,62	4,64	5,02	6,60	2,90
Egenkapitalandel (%)	97,73	98,02	97,81	97,7	97,3
Nettoomsætning	60.401	59.095	57.879	56.183	54.774

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PBU Bolig A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens §38 måles ejendommene til dagsværdier. Regnskabsopstilling og tekst til regnskabsposterne er tilpasset selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt. Huslejeindtægter indgået før statutidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten "Periodeafgrænsningsposter".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendomme. Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter af indestående i kreditinstitutter og rentekomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter.

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Som et 100 % ejet datterselskab af Børne- og Ungdomspædagogernes Pensionskasse er selskabet fritaget for selskabsskat jf. SEL §3A. I stedet betaler og udgiftsfører pensionskassen pensionsafkastskat af selskabets resultat. Fritagelsen for selskabsbeskatning er blandt andet betinget af, at mindst 90% af selskabets aktiver er placeret i ejendomme. I 2016 har 95,1% af selskabets aktiver gennemsnitlig været placeret i ejendomme. Som følge af at PBU Bolig A/S er overgået til skattefrihed i år 2001, afsættes der ikke aktuel skat eller udskudt skat. I noterne i regnskabet oplyses den skatteforpligtelse, der påhviler selskabet, såfremt betingelserne for skattefrihed i fremtiden ikke måtte opfyldes.

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til en beregnet dagsværdi.

Dagsværdien måles på grundlag af den enkelte ejendoms forventede driftsafkast efter markedsforholdene og et til ejendommen knyttet forrentingskrav (afkastkrav).

Såfremt driftsresultatet efter markedsforholdene ikke umiddelbart kan opnås, er der ved værdiansættelsen taget højde herfor.

Investeringsejendomme, som er sat til salg, værdifastsættes til en anslået slagspris. Hvis ejendommene sælges som udstykkede ejerlejligheder, reguleres den anslåede salgspris med et fradrag, svarende til usikkerheden pga. den tidsmæssige forskydning i salget af lejlighederne.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris med fradrag af lineære akkumulerede afskrivninger, baseret på forventede brugstider, som skønnes at være 10 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under gevinst/tab ved salg af fast ejendom.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

I overensstemmelse med reglerne om udvendig vedligeholdelse af investeringsejendomme er der bundet et beløb på en særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b.

Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis modsvarer nominal værdi. Indeståendet, der frigives i takt med afholdelse af udvendige vedligeholdelsesudgifter efter nærmere regler i boliglovgivningen, indregnes under andre tilgodehavender.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i bank.

Egenkapital

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

Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne huslejeindtægter m.v. til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PBU Bolig A/S

Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

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

PBU Bolig A/S**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Huslejeindtægter	1	60.400.776	59.095.018
Andre driftsindtægter	2	1.413.658	666.581
Driftsomkostninger	3, 4	-22.854.535	-27.542.562
Bruttoresultat		38.959.899	32.219.037
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		46.689.147	14.085.573
Gevinst/tab ved salg af fast ejendom		936.318	-1.045.389
Driftsresultat		86.585.364	45.259.221
Finansielle indtægter	5	94.311	91.168
Finansielle omkostninger	6	-110.571	-187.203
Resultat før skat		86.569.104	45.163.186
Skat af årets resultat	7	0	0
Årets resultat		86.569.104	45.163.186
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		40.000.000	35.000.000
Overført resultat		46.569.104	10.163.186
Resultatdesponering		86.569.104	45.163.186

PBU Bolig A/S**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	8	1.000.491.000	951.745.000
Andre investeringsaktiver		0	35.638
Materielle anlægsaktiver		1.000.491.000	951.780.638
Anlægsaktiver		1.000.491.000	951.780.638
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.305.130	1.454.779
Andre tilgodehavender		558.781	593.630
Tilgodehavender		1.863.911	2.048.409
Likvide beholdninger		51.513.132	44.321.788
Omsætningsaktiver		53.377.043	46.370.197
Aktiver		1.053.868.043	998.150.835

PBU Bolig A/S**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.100.000	469.100.000
Overført resultat		520.826.754	474.257.650
Udbytte for regnskabsåret		40.000.000	35.000.000
Egenkapital	9	<u>1.029.926.754</u>	<u>978.357.650</u>
Deposita	10	16.643.757	16.465.096
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.876.882	56.447
Anden gæld		3.387.233	2.950.934
Periodeafgrænsningsposter		33.417	320.708
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.941.289</u>	<u>19.793.185</u>
Gældsforpligtelser		<u>23.941.289</u>	<u>19.793.185</u>
Passiver		<u>1.053.868.043</u>	<u>998.150.835</u>
Nærtstående parter	11		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	12		

Noter

	2016	2015
1. Huslejeindtægter		
Boliglejemål	40.678.256	39.946.641
Erhvervslejemål	19.722.520	19.136.925
Parkering/garage/carport	0	11.452
	60.400.776	59.095.018

2. Andre driftsindtægter

Vaskeriindtægter	98.129	86.856
Andre øvrige indtægter	1.315.529	579.725
	1.413.658	666.581

3. Personaleomkostninger

Oplysninger om vederlag til bestyrelse og direktion er undladt med henvisning til årsregnskabslovens lempelse om oplysningspligt for vederlag til et enkelt medlem af bestyrelse og direktion.

4. Driftsomkostninger

Udvendig vedligeholdelse	-3.224.516	-5.646.794
Særindretning erhvervslejemål	-71.004	-2.033.854
Hensættelse til indvendig vedligeholdels	-734.380	-741.880
Renholdelse	-3.014.477	-2.679.566
	-7.044.377	-11.102.094

Afskrivning på driftsmateriel

0	-36.390
0	-36.390

Øvrige omkostninger

-8.762.169	-9.148.285
-8.762.169	-9.148.285

Administrationsomkostninger

-7.047.989	-7.255.793
-7.047.989	-7.255.793

-22.854.535 **-27.542.562**

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt 1.581 t.kr. til viceværter m.fl. I 2015 udgjorde beløbet 1.422 t.kr.

5. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	94.311	91.168
	94.311	91.168

6. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	-110.571	-187.203
	-110.571	-187.203

PBU Bolig A/S

Noter

7. Skat af årets resultat

Udskudt skat.

Som følge af at PBU Bolig A/S er overgået til skattefrihed i år 2001 afsættes der ikke udskudt skat. Såfremt selskabet på et senere tidspunkt ikke længere måtte opfylde betingelserne for skattefrihed udgør skatteforpligtelsen ca. 102 mio.kr.

8. Investeringsejendomme

	2016	2015
Kostpris primo	567.990.669	547.179.316
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.026.890	40.292.426
Afgang i årets løb	-1.895.087	-19.481.073
Kostpris ultimo	571.122.472	567.990.669
Værdireguleringer	383.754.331	396.028.684
Årets værdireguleringer	46.689.147	14.085.573
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer ved salg	-1.074.950	-26.359.926
Opskrivninger ultimo	429.368.528	383.754.331
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.000.491.000	951.745.000
Anvendt afkastprocent		
Bolig	4,0	3,5
Erhverv	5,3	5,5

9. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	469.100.000	474.257.650	35.000.000	978.357.650
Udbetalt udbytte fra sidste år			-35.000.000	-35.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		46.569.104	40.000.000	86.569.104
	469.100.000	520.826.754	40.000.000	1.029.926.754

Selskabskapital

Aktierne er ikke opdelt i klasser

1 stk. aktiebrev á kr. 469.100.000

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

10. Deposita

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

Noter

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, København, ejer selskabets aktiekapital 100 pct. Aktiekapitalen udgjorde ved årets udgang 469,1 mill.kr.

Transaktioner med Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger:

Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger lejer kontorlokaler i ejendommen Østerfælled Torv 3, årlig leje udgør 1.281 t.kr.

Mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 3.806 t.kr. Rente heraf 0 kr.

Koncernforhold

PBU Bolig A/S indgår i koncernregnskabet for Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger, København.

12. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser

Der forefindes ingen pant hæftelser, kautions-, garanti- eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.

Lejerne har stillet bankgaranti for leje på 4.201 t.kr. Garantien vedrører ejendommen Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1.

Der er momsreguleringsforpligtelse vedrørende følgende ejendomme:

Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1 på 904 t.kr.