

# **PBU Bolig A/S**

Øster Fælled Torv 3

2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2016

---

Ib Jansholt  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **PBU Bolig A/S**

### **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2016

#### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Leif Brask-Rasmussen  
Formand

Lars Ingemann Nielsen

Morten Schou

## **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 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. marts 2016

##### **Ernst & Young**

##### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28

Jesper Dan Jespersen  
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## **PBU Bolig A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

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

## PBU Bolig A/S

### Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:  
*i 1000 kr.*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Huslejeindtægter	59.095	57.879	56.183	54.744	55.606
Bruttoresultat	32.219	30.718	32.564	27.204	28.950
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	14.086	16.828	27.779	-1.291	-4.396
Resultat af finansielle poster	-96	297	122	178	360
Årets resultat	45.163	48.161	61.124	26.054	25.808
Tilgodehavende husleje	248	356	501	1.747	1.329
Egenkapital i alt	978.358	968.194	950.033	913.915	902.861
Balancesum	998.151	989.869	972.491	939.717	924.515
Investeringsjendomme	951.745	943.208	925.352	897.093	897.433
Overskudsgrad i pct.	54,52	53,07	57,3	49,1	51,3
Afkastningsgrad i pct.	3,24	3,13	3,4	2,9	2,6
Egenkapitalens forrentning i pct.	4,64	5,02	6,60	2,90	2,70
Egenkapitalandel i pct.	98,02	97,81	97,7	97,3	97,7

## **PBU Bolig A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Hovedaktivitet**

Selskabet ejes 100% af PBU.

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom.

Selskabets boliger udlejes med fortrinsret for medlemmer af Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger og Børne- og Ungdomspædagogernes Landsforbund.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat af primær drift udgør 32,2 mio. kr. i forhold til budgettet på 30,8 mio. kr. Heri indgår lejeindtægter med 59,8 mio. kr. mod budgettet på 58,5 mio. kr. Der er i 2015 foretaget en samlet positiv værdiregulering af selskabets ejendomme med 14,1 mio. kr. I 2014 var opskrivningen 16,8 mio. kr. Værdireguleringen er sket som følge af en justering af de skønnede dagsværdier. Det samlede resultat udgør 45,2 mio. kr. i forhold til resultatet på 48,1 mio. kr. i 2014. Årets resultat anses for tilfredsstillende. Afkastet af selskabets ejendomme udgør 3,24% i 2015 i forhold til 3,13% i 2014.

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

Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2015 dagsværdiansat til 951,7 mio. kr., hvilket er en opskrivning i forhold til 2014.

#### **Forventet udvikling**

På Østerfælled Torv, København Ø. har man fået kommunens tilladelse til konvertering af et selskabslokale til kontorformål. Et længe ledigt kontorlejemål 940 m<sup>2</sup> er genudlejet til indflytning i foråret 2016. Selskabet mærker stadig, at nogle butiksljere er økonomisk presset, ligesom lejeniveauet ved genudlejning kan være nedsat.

Der er i 2016 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 med franske altaner, så der kan opnås en rimelig forrentning af investeringen på ca. 10 mio. kr.

Køber af den tidligere solgte ejendom Kastaniedalen, Herlev har stævnet PBU i forbindelse med påståede ulovlige gasinstallationer. Der er rejst krav om erstatning på ca. 1 mio. kr. PBU forventer frifindelse i sagen, som kommer for Retten i foråret 2016.

#### **Risici og usikkerhed**

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 pr. 31. december 2015.

## **PBU Bolig A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for PBU Bolig A/S for 2015 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.

##### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendomme.

##### **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.

##### **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 2015 har 95,3% 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.

##### **Driftsmateriel og inventar**

Driftsmateriel og inventar 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 materielle anlægsaktiver**

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger 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 særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond, jf. Boligreguleringslovens §18b. Insteståendet 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.

##### **Egenkapital**

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

##### **Andre finansielle forpligtelser**

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

##### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Huslejeindtægter	1	59.095.018	57.878.980
Andre driftsindtægter	2	666.581	637.991
Driftsomkostninger	3	<u>-27.542.562</u>	<u>-27.798.764</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>32.219.037</b>	<b>30.718.207</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		14.085.573	16.827.506
Gevinst/tab ved salg af fast ejendom		<u>-1.045.389</u>	<u>319.190</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>45.259.221</b>	<b>47.864.903</b>
Finansielle indtægter	4	91.168	296.678
Finansielle omkostninger	5	<u>-187.203</u>	<u>-89</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.163.186</b>	<b>48.161.492</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45.163.186</b>	<b>48.161.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		35.000.000	35.000.000
Overført resultat		<u>10.163.186</u>	<u>13.161.492</u>
		<b>45.163.186</b>	<b>48.161.492</b>

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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	951.745.000	943.208.000
Driftsmateriel og inventar		35.638	72.027
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>951.780.638</b>	<b>943.280.027</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>951.780.638</b>	<b>943.280.027</b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.454.779	1.024.887
Andre tilgodehavender		593.630	583.013
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.048.409</b>	<b>1.607.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.321.788</b>	<b>44.980.712</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>46.370.197</b>	<b>46.588.612</b>
<b>Aktiver</b>		<b>998.150.835</b>	<b>989.868.639</b>

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

	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		469.100.000	469.100.000
Overført resultat		474.257.650	464.094.464
Udbytte for regnskabsåret		35.000.000	35.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>978.357.650</u></b>	<b><u>968.194.464</u></b>
Depositum		16.465.096	15.817.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.447	3.734.278
Anden gæld		2.950.934	1.603.555
Periodeafgrænsningsposter		320.708	519.340
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.793.185</u></b>	<b><u>21.674.175</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.793.185</u></b>	<b><u>21.674.175</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>998.150.835</u></b>	<b><u>989.868.639</u></b>
Nærtstående parter	9		
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	10		

## PBU Bolig A/S

### Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Boliglejemål	39.946.641	39.262.267
Erhvervslejemål	19.136.925	18.616.713
Parkering/garage/carport	11.452	0
	<b>59.095.018</b>	<b>57.878.980</b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	86.856	89.158
Andre øvrige indtægter	579.725	548.833
	<b>666.581</b>	<b>637.991</b>
<b>3. Driftsomkostninger</b>		
Udvendig vedligeholdelse	-5.646.794	-5.395.080
Særindretning erhvervslejemål	-2.033.854	-86.723
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-741.880	-849.311
Renholdelse	-2.679.566	-2.534.249
	<b>-11.102.094</b>	<b>-8.865.363</b>
Afskrivning på driftsmateriel	-36.390	-36.390
	<b>-36.390</b>	<b>-36.390</b>
Øvrige omkostninger	-9.148.285	-8.936.077
	<b>-9.148.285</b>	<b>-8.936.077</b>
Administrationsomkostninger	-7.255.793	-9.960.934
	<b>-7.255.793</b>	<b>-9.960.934</b>
	<b>-27.542.562</b>	<b>-27.798.764</b>
<p>Der er ingen ansatte i selskabet. Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt 1.422 t.kr. til viceværter m.fl. I 2014 udgjorde beløbet 1.202 t.kr.</p>		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	91.168	296.678
	<b>91.168</b>	<b>296.678</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, bank	-187.203	-89
	<b>-187.203</b>	<b>-89</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat		
<p>Som følge af at PBU Bolig A/S er overgået til skattefrihed i år 2001 afsættes der ikke udskudt skat. Såremt selskabet på et senere tidspunkt ikke længere måtte opfylde betingelserne for skattefrihed udgør skatteforpligtelsen ca. 92 mio.kr.</p>		

Noter

	2015	2014
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	547.179.316	546.042.822
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	40.292.426	3.132.494
Afgang i årets løb	-19.481.073	-1.996.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>567.990.669</b>	<b>547.179.316</b>
Værdireguleringer	396.028.684	379.201.178
Årets værdireguleringer	14.085.573	28.617.000
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver		-4.000
Tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer ved salg	-26.359.926	-11.785.494
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>383.754.331</b>	<b>396.028.684</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>951.745.000</b>	<b>943.208.000</b>

Afkastprocent til værdiansættelsen er gennemsnitlig 4,1 pct.

**8. Egenkapitalopgørelse**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	469.100.000	464.094.464	35.000.000	968.194.464
Udbetalt udbytte fra sidste år			-35.000.000	-35.000.000
Forslag til årets resultatdisponering		10.163.186	35.000.000	45.163.186
	<b>469.100.000</b>	<b>474.257.650</b>	<b>35.000.000</b>	<b>978.357.650</b>

Selskabskapital

Aktierne er ikke opdelt i klasser

1 stk. aktiebrev á kr. 469.100.000

*Selskabskapitalen har udviklet sig således:*

	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	469.100.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>469.100.000</b>	<b>469.100.000</b>	<b>469.100.000</b>	<b>469.100.000</b>	<b>469.100.000</b>

**Noter**

**9. Nærtstående parter**

Ejerforhold

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

Transaktioner

Pensionskassen for Børne- og Ungdomspædagoger lejer kontorlokaler i ejendommen Østerfælled Torv 3, årlig leje udgør 1.238 t.kr. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

PBU har i 2015 oppebåret et administrationsvederlag på 700 t.kr.

Løbende mellemværende forrentes på markedsvilkår.

Koncernforhold

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

**10. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser**

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

Lejerne har stillet bankgaranti for leje på 4.126 t.kr. Garantien vedrører ejendommen Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1.

Der er momsreguleringsforpligtelse vedrørende følgende ejendomme:

Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1 på 1.068 t.kr.