

# **PBU Bolig A/S**

c/o Pædagogernes Pension  
Øster Fælled Torv 3  
2100 København Ø

CVR-nr. 12 12 41 39

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. februar 2019

---

Ib Jansholt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	7
Hoved- og nøgletal .....	8
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## **PBU Bolig A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PBU Bolig A/S c/o Pædagogernes Pension Øster Fælled Torv 3 2100 København Ø
Telefon	35272800
CVR-nr.	12124139
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Sune Schackenfeldt, Formand Carsten Warren Petersen Christian Velløv
<b>Direktion</b>	Ib Jansholt, Direktør
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

## **PBU Bolig A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2019

#### **Direktion**

Ib Jansholt  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Sune Schackenfeldt  
Formand

Carsten Warren Petersen

Christian Velløv

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i PBU Bolig A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PBU Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. januar 2019

### **Ernst & Young**

#### **Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Allan Lunde Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne34495

## **PBU Bolig A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom.

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

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

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendommen udgør cirka 94% 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 2018 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation. Ved bedømmelse af følsomheden skal det erindres, at selskabets soliditetsgrad udgør 98%.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 338.281.343, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 1.396.389.110, og en egenkapital på kr. 1.372.159.059.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

I Tøjhus Have er der frasolgt 4 lejligheder i 2018.

Ejendomsporteføljen er pr. 31. december 2018 vurderet til en dagsværdi på 1.318 mio.kr., hvilket er en stigning på 289 mio.kr. i forhold til 2017.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning indgået salgsaftaler for to af selskabets ejendomme. Den endelige gennemførelse af salgene afventer udløb af tilbudspligt. Salgsprisen udgør i alt 365 mio. kr. og svarer til de bogførte værdier pr. 31. december 2018.

Derudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stiling.

## PBU Bolig A/S

### Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således :  
*Hovedtal er i tusinder.*

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsætning	60.563	59.903	60.401	59.084	57.879
Bruttofortjeneste	34.610	37.172	38.960	32.219	30.718
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	300.298	34.277	46.989	14.086	16.828
Resultat af finansielle poster	-128	41	-16	-96	297
Årets resultat	338.281	73.951	86.569	45	48.161
Tilgodehavende husleje	1.530	617	406	248	356
Egenkapital i alt	1.372.159	1.063.878	1.029.927	978.358	968.194
Balancesum	1.396.389	1.088.945	1.053.868	998.151	989.869
Investeringsejendomme	1.318.339	1.028.722	1.000.491	951.746	943.280
Afkastningsgrad (%)	2,47	3,47	3,80	3,24	3,13
Overskudsgrad (%)	57,14	62,05	64,50	54,52	53,07
Egenkapitalens forrentning (%)	24,76	7,06	8,62	4,64	5,02
Egenkapitalandel (%)	98,26	97,70	97,73	98,02	97,81



## **PBU Bolig A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

##### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for PBU Bolig A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

##### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

##### **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 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.

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.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og udvendig vedligeholdelse. Indtægter vedrørende varmeregnskab og bidrag til indvendig vedligeholdelse indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

##### **Andre driftsindtægter**

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

##### **Andre eksterne omkostninger**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

##### **Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme**

Gevinst eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under gevinst/tab ved salg af fast ejendom.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

## **PBU Bolig A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Skat af årets resultat**

Som et 100 % ejet datterselskab af Pædagogernes Pension 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 2018 har 95% 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.

#### **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 forrentningskrav (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 salgspris. Hvis ejendommene sælges som udstykkede ejerlejligheder, reguleres den anslåede salgspris med et fradrag, svarende til usikkerheden pga. den tidsmæssige forskydning i salget af lejlighederne.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

#### **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. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider beholdninger**

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter, kassebeholdninger mv.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Deposita**

Deposita vedrører mellemværende med lejere.

#### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgøres af deponeret salgssum i forbindelse med salg af lejligheder og som er vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### **Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## PBU Bolig A/S

### Anvendt regnskabspraksis

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

#### 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	2018 kr.	2017 kr.
Huslejeindtægter	1	60.562.949	59.902.959
Andre driftsindtægter	2	1.902.665	2.001.443
Andre eksterne omkostninger	3, 4	-27.855.442	-24.732.884
<b>Bruttoresultat</b>		<b>34.610.172</b>	<b>37.171.518</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5	300.297.559	34.277.549
Gevinst/tab ved salg af ejendomme		3.501.939	2.460.633
<b>Driftsresultat</b>		<b>338.409.670</b>	<b>73.909.700</b>
Finansielle indtægter		83.858	95.689
Finansielle omkostninger		-212.185	-54.427
<b>Resultat før skat</b>		<b>338.281.343</b>	<b>73.950.962</b>
Skat af årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>338.281.343</b>	<b>73.950.962</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		50.000.000	30.000.000
Overført resultat		288.281.343	43.950.962
<b>Resultatdisponering</b>		<b>338.281.343</b>	<b>73.950.962</b>

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

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>1.318.339.430</u>	<u>1.028.722.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.318.339.430</u></b>	<b><u>1.028.722.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>1.318.339.430</u></b>	<b><u>1.028.722.000</u></b>
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		4.429.923	3.292.972
Andre tilgodehavender		<u>2.435.418</u>	<u>3.158.452</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.865.341</u></b>	<b><u>6.451.424</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>71.184.339</u></b>	<b><u>53.772.043</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>78.049.680</u></b>	<b><u>60.223.467</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>1.396.389.110</u></b>	<b><u>1.088.945.467</u></b>

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

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		469.100.000	469.100.000
Overført resultat		853.059.059	564.777.716
Udbytte for regnskabsåret		50.000.000	30.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b><u>1.372.159.059</u></b>	<b><u>1.063.877.716</u></b>
Deposita		17.050.023	16.798.897
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.565.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.557.563
Anden gæld		3.615.028	5.652.892
Periodeafgrænsningsposter		0	58.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.230.051</u></b>	<b><u>25.067.751</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.230.051</u></b>	<b><u>25.067.751</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.396.389.110</u></b>	<b><u>1.088.945.467</u></b>
Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## PBU Bolig A/S

### Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Huslejeindtægter</b>		
Boliglejemål	41.475.122	40.653.386
Erhvervslejemål	19.087.827	19.249.573
	<b><u>60.562.949</u></b>	<b><u>59.902.959</u></b>
<b>2. Andre driftsindtægter</b>		
Vaskeriindtægter	69.618	85.479
Andre øvrige indtægter	1.833.047	1.915.964
	<b><u>1.902.665</u></b>	<b><u>2.001.443</u></b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen.		
<b>4. Andre eksterne omkostninger</b>		
Udvendig vedligeholdelse	-8.186.367	-4.790.244
Særindretning erhvervslejemål	-186.029	-155.806
Hensættelse til indvendig vedligeholdels	-729.544	-721.427
Renholdelse	-3.174.131	-2.891.090
	<b><u>-12.276.071</u></b>	<b><u>-8.558.567</u></b>
Øvrige omkostninger	-8.344.271	-8.726.441
	<b><u>-8.344.271</u></b>	<b><u>-8.726.441</u></b>
Administrationsomkostninger	-7.235.100	-7.447.876
	<b><u>-7.235.100</u></b>	<b><u>-7.447.876</u></b>
	<b><u>-27.855.442</u></b>	<b><u>-24.732.884</u></b>

Som led i administrationen af ejendommene er der i regnskabsåret afholdt 1.387 t.kr. til viceværter m.fl. I 2017 udgjorde beløbet 1.433 t.kr.

**Noter**

**5. Investeringsejendomme**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kostpris primo	568.420.489	571.122.472
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.536.743	2.252.576
Afgang i årets løb	-7.593.104	-4.954.559
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>563.364.128</b>	<b>568.420.489</b>
Værdireguleringer primo	460.301.511	429.368.528
Årets værdireguleringer	300.297.559	34.277.549
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-5.623.768	-3.344.566
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>754.975.302</b>	<b>460.301.511</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.318.339.430</b>	<b>1.028.722.000</b>

Selskabet ejer ejendomme beliggende på Frederiksberg, København, Vanløse, Lystrup og Hvalsø. Ejendommene omfatter 473 beboelseslejemål, 9 erhvervslejemål og 59 øvrige lejemål. Selskabets ejendomme er 98 % udlejede pr. 31. december 2018 eller under udlejning. Selskabet måler investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen.

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2018 ud fra afkastmetoden og et afkast i intervallet 3,2% for boligdelen og 4,8 % for erhvervsdelen, mod i 2017 et afkast på 3,4 % på boligdelen og 4,9 % på erhvervsdelen.

**6. Skat af årets resultat**

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. 166 mio.kr.

**7. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	469.100.000	564.777.716	30.000.000	1.063.877.716
Udbetalt udbytte fra sidste år	0	0	-30.000.000	-30.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	288.281.343	50.000.000	338.281.343
	<b>469.100.000</b>	<b>853.059.059</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1.372.159.059</b>

**8. Sikkerhedsstillelser, pantsætninger og eventualforpligtelser**

Der forefindes ingen pantstæftelser, 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 887 t.kr.



**Noter**

**9. Nærtstående parter**

Ejerforhold

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

Transaktioner med Pædagogernes Pension:

Pædagogernes Pension lejer kontorlokaler i ejendommen Østerfælled Torv 3, årlig leje udgør 1.359 t.kr. Der er i året udbetalt udbytte til Pædagogernes Pension på 30 mio kr. Der henvises til note 7 for visning.

Det noteres at der i årets løb har været udbetalt ledelsesvederlag til direktionen. Der henvises til note 3 for yderligere omtale.

Koncernforhold

PBU Bolig A/S indgår i koncernregnskabet for Pædagogernes Pension - pensionskassen for pædagoger, København.