

PBU Bolig P/S

c/o Pædagogernes Pension
Sundkrogsgade 13
2100 København Ø

CVR-nr. 12124139

Årsrapport for 2021

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2022

Jakob Harck
Dirigent

PBU Bolig P/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Anvendt regnskabspraksis	12
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

PBU Bolig P/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PBU Bolig P/S c/o Pædagogernes Pension Sundkrogsgade 13 2100 København Ø
Telefon	35272825
Telefax	29257157
CVR-nr.	12124139
Stiftelsesdato	17. december 1987
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Bestyrelse	Sune Adam Wilhelm Alexander Schackenfeldt Christian Velløv Johnni Bendt Nielsen
Direktion	Carsten Warren Petersen, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passsers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30700228

PBU Bolig P/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2022

Direktion

Carsten Warren Petersen
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 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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

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 24. februar 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne34495

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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 160.353.821, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 1.450.707.198, og en egenkapital på kr. 1.426.570.357.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

I Tøjhus Have er der frasolgt 8 lejligheder og på Flintholm Have er der frasolgt 2 lejligheder i 2021.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme 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 2021 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 en positiv udvikling i driftsresultatet i det kommende år.

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.

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsætning	66.615	69.141	73.704	62.466	61.904
Resultat af primær drift	161.074	61.607	14.172	338.410	73.910
Resultat af finansielle poster	160.354	61.246	13.611	338.281	73.951
Årets resultat	160.354	61.246	13.611	338.281	73.951
Investering i materielle anlægsaktiver	21.370	16.782	21.614	2.537	2.253
Balancesum	1.450.707	1.436.169	1.439.010	1.396.389	1.088.945
Egenkapital i alt	1.426.570	1.406.217	1.414.970	1.372.159	1.063.878
Overskudsgrad (%)	241,80	89,10	19,23	541,75	119,39
Afkastningsgrad (%)	11,16	4,29	1,00	27,23	6,90
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	11,32	4,34	0,98	27,77	7,06
Soliditetsgrad (%)	98,34	97,91	98,33	98,26	97,70

PBU Bolig P/S

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		66.615.161	69.141.184
Andre eksterne omkostninger	1	-28.398.213	-38.244.528
Bruttoresultat		38.216.948	30.896.656
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	107.769.194	9.688.482
Fortjeneste ved salg af fast ejendom		15.087.885	21.021.982
Driftsresultat		161.074.027	61.607.120
Finansielle indtægter	3	29.356	43.409
Finansielle omkostninger	4	-749.562	-404.328
Resultat før skat		160.353.821	61.246.201
Årets resultat		160.353.821	61.246.201

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	1.372.100.000	1.291.700.000
Materielle anlægsaktiver		1.372.100.000	1.291.700.000
Anlægsaktiver		1.372.100.000	1.291.700.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond		1.197.247	1.847.390
Andre tilgodehavender		396.527	1.108.904
Tilgodehavender		1.593.774	2.956.294
Likvide beholdninger		77.013.424	141.512.881
Omsætningsaktiver		78.607.198	144.469.175
Aktiver		1.450.707.198	1.436.169.175

PBU Bolig P/S**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		469.102.000	469.102.000
Overført resultat		891.468.357	807.114.536
Udbytte for regnskabsåret		66.000.000	130.000.000
Egenkapital		<u>1.426.570.357</u>	<u>1.406.216.536</u>
Deposita		19.963.295	20.309.580
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.838	4.089.838
Anden gæld		4.113.708	5.553.221
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.136.841</u>	<u>29.952.639</u>
Gældsforpligtelser		<u>24.136.841</u>	<u>29.952.639</u>
Passiver		<u>1.450.707.198</u>	<u>1.436.169.175</u>
Eventualforpligtelser og panthæftelser	6		
Nærtstående parter	7		

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PBU Bolig P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

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 anskaffelsesværdien 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-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, gendrejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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.

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.

PBU Bolig P/S

Anvendt regnskabspraksis

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 (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Egenkapitalandel (soliditet) (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

PBU Bolig P/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	469.102.000	807.114.536	130.000.000	1.406.216.536
Betalt udbytte	0	0	-130.000.000	-130.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-10.000.000		-10.000.000
Årets resultat	0	94.353.821	66.000.000	160.353.821
Egenkapital 31. december 2021	469.102.000	891.468.357	66.000.000	1.426.570.357

Virksomhedskapitalen består af 469.102 aktie á kr. 1.000.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2018	2017	2016
Saldo primo	469.100.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000
Kapitalforhøjelser	0	2.000	0	0	0
Saldo ultimo	469.100.000	469.102.000	469.100.000	469.100.000	469.100.000

PBU Bolig P/S

Pengestrømsopgørelse

	2021	2020
Årets resultat	160.353.821	61.246.201
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-107.769.194	-9.688.482
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	2.479.644	3.829.306
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-15.087.885	-21.021.982
Øvrige reguleringer	-21.294	106.594
Ændring i tilgodehavender	-485.550	-2.077.779
Ændring i leverandørgæld mv.	-5.815.798	5.913.303
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	33.653.744	38.307.161
Renteudbetalinger og lignende	-749.562	-404.328
Pengestrøm fra driftsaktivitet	32.904.182	37.902.833
Køb af materielle anlægsaktiver	-6.956.855	0
Salg af materielle anlægsaktiver	49.478.934	98.182.423
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	42.522.079	98.182.423
Kontant kapitalforhøjelse	0	-2.000
Udbetalt udbytte	-140.000.000	-70.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-140.000.000	-70.002.000
Ændringer i likvider	-64.573.739	66.083.256
Likvider, primo	141.512.881	75.375.598
Likvider, ultimo	76.939.142	141.458.854

Pengestrømsopgørelse kan ikke direkte udledes af årsregnskabets øvrige bestanddele.

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Investeringsejendomme

	2021	2020
Kostpris primo	741.422.457	786.511.632
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	6.956.855	1.942.562
Afgang i årets løb	-19.553.027	-47.031.737
Kostpris ultimo	<u>728.826.285</u>	<u>741.422.457</u>
Dagsværdireguleringer primo	550.277.543	572.088.368
Årets reguleringer	107.769.194	9.688.482
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-14.773.022	-31.499.307
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>643.273.715</u>	<u>550.277.543</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.372.100.000</u>	<u>1.291.700.000</u>

Selskabet ejer ejendomme beliggende på Frederiksberg, København, Lystrup og Hvalsø. Ejendommene omfatter 453 beboelseslejemål, 28 erhvervslejemål og 87 øvrige lejemål.

Selskabets ejendomme er 95% udlejet pr. 31. december 2021.

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. 94.200.

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2021 ud fra DCF-metoden, baseret på vægtede afkastkrav i størrelsesordenen 3,8 % for boligdelen mod 3,9 % for boligdelen ultimo 2020 og 4,5 % for erhvervsdelen mod 4,8 % for erhvervsdelen ultimo 2020.

Den gennemsnitlige værdi af ejendommene udgør ultimo 2021 kr. 26.932 pr. kvm. mod kr. 24.904 pr. kvm. ultimo 2020.

Til understøttelse af dagsværdiopgørelsen er der indhentet ekstern mæglervurdering.

PBU Bolig P/S

Noter

3. Andre finansielle indtægter

	2021	2020
Andre finansielle indtægter	29.356	43.409
	29.356	43.409

4. Finansielle omkostninger

Renteudgifter, bank	675.280	350.301
Renteudgifter, andet	74.282	54.027
	749.562	404.328

5. Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	66.000.000	130.000.000
Overført resultat	94.353.821	-68.753.799
	160.353.821	61.246.201

6. Eventualforpligtelser og panthæftelser

Lejerne har stillet bankgaranti for leje på 4.237 t.kr. Garantien vedrører ejendommen Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1.

Der er momsreguleringsforpligtelse vedrørende følgende ejendomme:
Øster Fælled Torv, Ejerlejlighed 1 på 1.640 t.kr.

Sikkerhedsstillelser: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje- og leasingforpligtelser: Ingen

7. 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 140 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 er komplementar i partnerselskabet PBU Bolig P/S