

PFA Property Investment A/S

Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 16. marts 2018



Anders Damgaard
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA Property Investment A/S
c/o Marina Park
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 14 40 64 92

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Property Investment A/S c/o Marina Park Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 14 40 64 92</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

	2013	2014	2015	2016	2017
Hovedtal (t. kr.)					
Værdiregulering af ejendomme	7.653	-	-	-	-
Indtægter fra tilknyttede virks.	30.068	62.417	4.876	197	-482
Indtægter fra associerede virks.	142.744	357.890	285.243	-70.988	21.404
Resultat før finansielle poster	174.918	417.330	289.963	-70.859	20.754
Resultat før skat	146.966	502.088	379.608	-27.906	14.234
Årets resultat	149.656	503.009	373.367	-29.888	4.358
Materielle anlægsaktiver	-	-	-	-	-
Finansielle anlægsaktiver	959.876	2.055.052	2.221.993	1.308.098	585.146
Omsætningsaktiver	166.698	13.252	10.836	529.193	984.181
Egenkapital	967.940	1.470.949	1.844.316	1.579.220	1.562.425

Moderselskabet i PFA Invest International-koncernen, PFA Invest International A/S, og 125 Wood Street London A/S er pr. 1. januar 2015 fusioneret med 125 Wood Street London som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen ændrede 125 Wood Street London A/S navn til PFA Property Investment A/S. Umiddelbart i forlængelse heraf er PFA Property Investment som det fortsættende selskab fusioneret med 31 – 47 Victoria Street London A/S og Great Minster East A/S som de ophørende selskaber. Fusionerne er gennemført efter sammenlægningsmetoden og sammenligningstallene er tilpasset. Hovedtal for 2016 er ændret som følge af korrektion til anvendt regnskabspraksis, jf. anvendt regnskabspraksis. Øvrige hovedtal for 2013-2015 er ikke tilpasset.

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme uden for Danmarks grænser, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted uden for Danmark.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Property Investment A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Property Investment koncernen.

PFA Property Investment A/S er moderselskab for datterselskaberne: PFA Tyske Ejendomme A/S og PFA UK Ejendomme A/S.

Selskabet deltager i partnerskabet Grosvenor London Office Fund med en ejerandel, der udgør 49,8 %. Partnerskabet har til formål at eje større kontorejendomme i den centrale London og har en ejendomsportefølje på 129 mio. GBP ultimo 2017 mod 369 mio. GBP ultimo 2016.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning blandt ledere, hvoraf følger, at måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelser med tre medlemmer er en 33/67 % fordeling af kønnene. Bestyrelsen i selskabet opfylder denne målsætning. Der henvises i øvrigt til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen i PFA-koncernens årsrapport.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i associeret virksomhed værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller rapportering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 4.358 t.kr. mod -29.888 t. kr. i 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2018

For partnerskabet Grosvenor London Office Fund forventes der, ved uændret GBP-kurs i forhold til 2017, et resultat for 2018 ekskl. værdireguleringer af ejendomme, der er på niveau med resultatet i 2017.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for PFA Property Investment A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Property Investment A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Property Investment A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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". 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 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. Fejlinformation 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.
- 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 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 16. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Selskabet har i indeværende regnskabsår korrigeret indregningen af valutakursreguleringen af kapitalandele i associerede virksomheder, således at denne indregnes direkte i egenkapitalen i overensstemmelse med beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis. Korrektionen er foretaget for regnskabsåret 2016, og medfører en positiv ændring af årets resultat på 235.210 t.kr. Øvrige regnskabstal er uændrede.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode er korrigeret med nettoværdien af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder primo. Forholdet har alene indflydelse på specifikationen af egenkapitalen.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Property Investment A/S ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Property Investment A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Property Investment A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelle forhold om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Kapitalandele, der er købt i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs, og valutakursreguleringen indregnes direkte over egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige danske skatteregler.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses den i Danmark optjente indkomst skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter af denne indkomst i livsforsikringsmoderselskabet.

Såfremt 90 %-reglen ikke opfyldes for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtig af den i Danmark optjente indkomst. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter heraf i selskabet.

PFA Property Investment A/S har i 2017 ikke opfyldt 90 %-reglen.

Såvel aktuel som udskudt skat af den i udlandet optjente indkomst afsættes i selskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Datterselskaber værdiansættes til indre værdi.

Kapitalandele i associeret virksomhed værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller rapportering. Due diligence-omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder udgiftsføres under administrationsomkostninger.

Underliggende investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
1 Administrationsomkostninger	-168	-67
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-168	-67
2 Indtægter fra tilknyttede virksomheder	-482	197
3 Indtægter fra associerede virksomheder	21.404	-70.988
Resultat før finansielle poster	20.754	-70.859
4 Finansielle indtægter	4.876	4.287
5 Finansielle udgifter	-1.564	-3.530
6 Valutakursregulering	-9.833	42.196
Resultat før skat	14.234	-27.906
7 Skat af årets resultat	-9.876	-1.982
Årets resultat	4.358	-29.888

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	20.922	-70.792
Overført til næste år	-16.564	40.904
I alt	4.358	-29.888

Balance

t. kr.

Note	2017	2016
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	36.165	36.647
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>548.981</u>	<u>1.271.451</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>585.146</u>	<u>1.308.098</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>585.146</u>	<u>1.308.098</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv, Danmark	8.518	9.731
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	975.408	518.506
Likvide beholdninger	<u>255</u>	<u>956</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>984.181</u>	<u>529.193</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.569.326</u>	<u>1.837.292</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	16.500	16.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	444.711	484.419
Overført resultat	<u>1.101.214</u>	<u>1.078.301</u>
Egenkapital, i alt	<u>1.562.425</u>	<u>1.579.220</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitut	0	252.613
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	622	969
Udenlandsk skat	<u>6.279</u>	<u>4.490</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>6.901</u>	<u>258.071</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.901</u>	<u>258.071</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.569.326</u>	<u>1.837.292</u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	16.500	484.419	1.078.301	1.579.220
Valutakursregulering		-21.153		-21.153
Udloddet Udbytte		-39.476	39.476	0
Årets resultat		20.922	-16.564	4.358
Egnkapital i alt	16.500	444.711	1.101.214	1.562.425

2017

2016

Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-168	-67
Finansielle poster, netto	3.313	757
Realiseret valutakursgevinst/tab i øvrigt	-16	0
Omsætningsaktiver og anden gæld	0	-1.235
Modtaget skattegodtgørelse	0	123
Betalt udenlandsk skat	-7.220	-449
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-4.091	-870
Udlodning fra kapitalandele i associerede virksomheder	683.245	540.133
Udbytte fra associeret virksomhed	39.476	27.762
Realiseret valutakurstab ved udlodning/udbytte	-16.869	0
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	40.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	705.852	607.895
Indfrielse af lån	-252.613	0
Valutakursgevinst ved indfrielse	7.052	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-245.560	0
Pengestrømme, netto	456.201	607.024
Årets bevægelse likvider	701	0
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	518.506	-88.518
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	975.408	518.506

Noter

2017

2016

t. kr.

1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension	-206	-186
Øvrige administrationsudgifter	0	0
Refusion af udgifter	37	119
	<u>-168</u>	<u>-67</u>

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum primo	45.000	70.000
Udlodning/salg af kapitalandele	0	-25.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>45.000</u>	<u>45.000</u>
Opskrivning primo	7.391	22.166
Udlodning af udbytte	0	-15.000
Årets resultat	126	225
Opskrivning ultimo	<u>7.518</u>	<u>7.391</u>
Nedskrivning primo	-15.744	-15.716
Årets resultat	-609	-28
Nedskrivning ultimo	<u>-16.353</u>	<u>-15.744</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>36.164</u>	<u>36.647</u>

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Tyske Ejendomme A/S	Ejendomsselskab	København	100%	-609	18.647
PFA UK Ejendomme A/S	Ejendomsselskab	København	100%	126	17.518

3 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo	778.679	1.318.812
Udlodning	<u>-683.245</u>	<u>-540.133</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>95.434</u>	<u>778.679</u>
Opskrivning primo	721.461	820.211
Udloddet udbytte	-39.476	-27.762
Årets resultat	21.404	-70.988
Opskrivning ultimo	<u>703.389</u>	<u>721.461</u>
Valutakursregulering primo	-228.689	6.521
Årets valutakursregulering	-21.153	-235.210
Valutakursregulering ultimo	<u>-249.842</u>	<u>-228.689</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>548.981</u>	<u>1.271.451</u>

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Grosvenor London Office Fund (regnskab 2016)	Ejendomsselskab	London	49,8%	-149.512	2.549.052

Noter	2017	2016
t. kr.		
4 Finansielle indtægter		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>4.876</u>	<u>4.284</u>
5 Finansielle udgifter		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>0</u>	<u>0</u>
6 Valutakursregulering		
Valutakursregulering af gæld til kreditinstitutter	7.052	41.024
Realiseret valutakurstab, kapitalandele	-16.869	0
Valutakursregulering, øvrige	<u>-16</u>	<u>1.172</u>
Valutakursregulering, i alt	<u>-9.833</u>	<u>42.196</u>
7 Skat af årets resultat		
Udenlandsk skat af årets resultat	-2.995	-64
Skat af årets resultat	-324	-969
Regulering af dansk skat, tidligere år	670	-286
Regulering af udenlandsk skat, tidligere år	-6.014	0
Regulering af dansk udskudt skat	-711	0
Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år	<u>-502</u>	<u>-663</u>
Skat af årets resultat	<u>-9.876</u>	<u>-1.982</u>
Betalt udenlandsk skat	<u>7.220</u>	<u>449</u>
Betalt dansk skat	<u>0</u>	<u>123</u>

8 Eventualforpligtelser

I henhold til dansk regnskabslovgivning skal det oplyses, at PFA Property Investment A/S hæfter solidarisk for danske momsforpligtelser med de fællesregistrerede selskaber.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med indkomståret 2013 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber samt fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2017 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.