

PFA Ejendomme 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 Ejendomme A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 20 65 32 80

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Selskabsoplysninger

Selskabet

PFA Ejendomme A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark

Telefon: 39 17 50 00
CVR. nr.: 20 65 32 80
Web: www.ejendomme.pfa.dk.

Regnskabsår 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: København

Ejerforhold

Selskabet er 100 pct. ejet af:
PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø

Bestyrelse

Anders Damgaard (formand)
Allan Polack
Dorthe Bundgaard

Direktion

Michael Bruhn

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

	2013	2014	2015	2016	2017
Hovedtal (t. kr.)					
Lejeindtægter	627.081	622.455	631.039	624.157	665.111
Driftsresultat, ejendomme	524.704	527.905	484.612	506.505	523.496
Resultat for værdiregulering og finansielle poster	513.810	519.016	476.042	496.822	525.066
Resultat før skat	524.220	728.204	1.275.647	1.293.471	1.652.905
Årets resultat	524.220	728.204	1.275.647	1.293.471	1.652.905
Balance					
Materielle anlægsaktiver	11.005.956	12.041.216	12.387.090	14.777.330	16.034.425
Finansielle anlægsaktiver	860.014	1.611.190	1.829.169	1.375.867	1.715.658
Omsætningsaktiver	48.195	23.133	767.764	44.985	8.874
Egenkapital	8.614.978	13.343.182	14.618.829	15.312.300	17.053.968
Nøgletal					
Total afkast ejendomme, %	5,1	6,2	9,4	8,6	8,9
Egenkapitalforrentning, %	6,5	8,2	9,6	9	10
Erhvervsjendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m ² (1.000 m ²)	540	576	606	622	644
Udlejningsprocent, m ²	93	90	91	91	93
Udlejningsprocent, leje	95	92	90	88	93
Vægtet gennemsnitlig afkast%	5,4	5,3	4,9	4,7	4,5

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme, %" omfatter ejendommenes driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets ultimo ejendomsværdi.

"Egenkapitalforrentning, %" er årets resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

"Udlejningsareal m² (1.000)" er arealer til kontor/administration.

"Udlejningsprocent" er målt på m² henholdsvis leje.

"Vægtet gennemsnitlig afkast %" er det vægtede gennemsnit af de afkastkrav, der ligger til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive erhvervsejendomme i Danmark, 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 i Danmark.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i erhvervs- og boligejendomme i større danske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Ejendomme A/S koncernen.

PFA's forretningsansvar bliver uddybet i CSR-rapport med rapportering, der følger guidelines fra Global Reporting Initiative under FN. Rapporten offentliggøres på PFA.dk efter PFA's generalforsamling den 14. marts 2018.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 1.650.535 t. kr. mod 1.293.471 t. kr. i 2016.

Driften af ejendommene i 2017 svarede til forventningerne.

De 10 største lejerers andel af selskabets lejeindtægt i 2017 udgjorde ca. 32,8 % (2016: ca. 48 %). Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2017 for domicilejendommene var ca. 6,2 år (2016: 6,6 år) og for flerbrugerejendommene ca. 4,3 år (2016: 3,7 år).

Udlejningsprocenten målt på arealer for erhvervsejendomme udgjorde ved årsskiftet 92,9 % mod 90,6 % året før.

Afkastet af selskabets ejendomsinvesteringer for 2017 udgjorde 8,9 % (2016: 8,6 %) i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2017 har generelt været præget af en fortsat kraftig efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer. Efterspørgslen er drevet af den meget lave rente og en tiltro til en stadig positiv udvikling af udlejningsmarkedet. Det har specielt på meget velbeliggende ejendomme og ejendomme udlejet på langvarige lejekontrakter betydet, at startafkastene er faldet i forhold til 2016.

Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme herunder domicil- og flerbrugerejendomme. Erhvervsporteføljen for PFA Ejendomme A/S består ultimo 2017 af 71 ejendomme, primært er-

hvervsejendomme, med 272 lejemål og 9 igangværende byggerier. Ejendommene anvendes til kontor, undervisning samt bolig.

Ultimo 2017 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 15,9 mia. kr. Arealet udgjorde 643.595 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (87 %), Storårhus (4 %), Trekantsområdet (2 %), Ålborg og Odense (4 %) og øvrige Danmark (3 %) målt efter markedsværdien ultimo 2017.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der blev lagt til grund ved fastsættelsen af dagsværdien for kontor-, detail-, øvrige erhvervsejendomme samt boligejendomme, er beregnet til henholdsvis 4,7 % (2016: 4,8 %), 3,1 % (2016: 3,6) 5,2 % (2016: 5,5 %) og 3,2 % (2016: 3,2 %), jf. § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2017 værdireguleret med 891.201 t.kr. inkl. gevinst ved salg mod 745.556 t.kr. i 2016. De samlede værdireguleringer i 2017 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende ejendomme udlejet på langvarige lejekontrakter og indeksring af huslejen sammenholdt med faldende/uændrede markedsløjer og ejendomsspecifikke forhold som tomgang og indretning

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsejendommene med + -1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2017 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 2,8 mia. kr. henholdsvis 4,6 mia. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har en række ejendomme og kapitalandele i ejendomsselskaber, der efter den 31. december 2017 er blevet spaltet henholdsvis overdraget til andre PFA koncernselskaber. Selskabet har tilsvarende efter den 31. december 2017 modtaget en række kapitalandele i ejendomsfonde.

.

Forventninger til 2018

For 2018 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet i 2017.

Påtegninger

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 regnskabsbrugere 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 Thoro Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges 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.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Ejendomme A/S ejes af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Ejendomme 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, forsikringsaktieselskab 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 principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer, henholdsvis finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde 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.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommenes dagsværdi (markedsværdi).

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdireguleringer af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler.

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

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

Selskabet har i 2017 opfyldt 90 %-reglen. Selskabet opfyldte også 90 %-reglen i 2016.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for

en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms-type, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Driftsmateriel

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger over aktivets forventede levetid, der typisk udgør 5 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Tilgodehavender

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

Investerings ejendomme, der forventes solgt inden for 12 måneder, opføres som omsætningsaktiv.

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

Øvrige 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
Lejeindtægter, erhvervsjendomme	654.459	613.140
Lejeindtægter, boligejendomme	<u>10.652</u>	<u>11.017</u>
Lejeindtægter i alt	665.111	624.157
1 Drift af ejendomme	<u>-136.156</u>	<u>-117.652</u>
Driftsresultat, ejendomme	528.954	506.505
2 Administrationsomkostninger	<u>-3.888</u>	<u>-9.683</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	525.066	496.822
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	889.481	743.847
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	1.720	1.709
4 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>240.043</u>	<u>46.748</u>
Resultat før finansielle poster	1.656.310	1.289.125
5 Finansielle indtægter	130	4.440
6 Finansielle udgifter	<u>-5.906</u>	<u>-95</u>
Resultat før skat	1.650.535	1.293.471
7 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>1.650.535</u>	<u>1.293.471</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Indre værdis metode, dattervirksomheder	230.578	46.748
Overført til næste år	<u>1.419.956</u>	<u>1.246.723</u>
I alt	<u>1.650.535</u>	<u>1.293.471</u>

Balance

t. kr.

Note	2017	2016
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	15.889.729	14.404.228
8 Investeringsejendomme under opførelse	144.696	373.102
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.034.425</u>	<u>14.777.330</u>
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i dattervirksomheder	1.713.288	1.375.867
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.713.288</u>	<u>1.375.867</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.747.713</u>	<u>16.153.197</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1	5
Andre tilgodehavender	8.870	44.979
Likvide beholdninger	3	1
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.874</u>	<u>44.985</u>
AKTIVER, i alt	<u>17.756.587</u>	<u>16.198.182</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	1.130.070	1.130.070
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	547.539	316.961
Overført resultat	15.373.988	13.865.268
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>17.051.598</u>	<u>15.312.300</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	344.493	542.035
Anden gæld	360.495	343.847
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>704.988</u>	<u>885.882</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>704.988</u>	<u>885.882</u>
PASSIVER, i alt	<u>17.756.587</u>	<u>16.198.182</u>
10 Eventualforpligtelser		
11 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået Udbytte	I alt
Primo	1.130.070	316.961	13.865.268	0	15.312.300
Indskud fra ejer	0	0	88.764	0	88.764
Årets resultat	0	230.578	1.419.956	0	1.650.535
Egenkapital ultimo	1.130.070	547.539	15.373.988	0	17.051.598

Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

	2017	2016
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	525.066	496.822
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-5.775	4.346
Omsætningsaktiver og anden gæld	52.755	-31.679
Pengestrømme fra driftsaktivitet	572.046	469.489
Investering i investeringsejendomme	-346.657	-1.453.888
Salg af investeringsejendomme	7.456	650.753
Udbytte fra dattervirksomhed	10.000	600.000
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-26.692	-232.375
Deponeret købesum for investeringsejendom, frigivet	0	3.100
Stiftelse/Kapitalindskud i dattervirksomheder	-243.104	-99.950
Salg af datterselskaber	135.726	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-463.272	-532.359
Udbetaling af udbytte	0	-600.000
Indskud fra ejer	88.763	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	88.763	-600.000
Pengestrømme, netto	197.537	-662.870
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-542.030	120.840
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-344.493	-542.030

2017 2016

Noter

t. kr.

1 Drift af ejendomme

Heraf

Udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

-3.648 -8.860

Personaleomkostninger

Lønninger og gage

-543 -1.128

Pensioner

-55 -158

Andre omkostninger til social sikring

-6 -10

Andre personaleomkostninger

-3 -7

I alt

-606 -1.303

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

2 3

2 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

-3.902 -9.683

3 Investerings ejendomme

Anskaffelsessum primo

10.854.908 9.575.664

Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse

268.760 -87.823

Årets tilgang

346.657 1.453.888

Årets afgang

-4.017 -86.821

Anskaffelsessum ultimo

11.466.307 10.854.908

Opskrivninger primo

3.808.069 3.132.976

Årets opskrivninger

904.687 731.277

Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger

-97.516 -52.968

Årets afgang ved salg

-1.718 -3.217

Opskrivninger ultimo

4.613.522 3.808.069

Nedskrivninger primo

-258.748 -391.215

Overført til investeringsejendomme under opførelse

-13.661 13.661

Årets nedskrivninger

-24.671 -51.842

Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger

106.981 117.379

Årets afgang ved salg

0 53.268

Nedskrivninger ultimo

-190.100 -258.748

Investerings ejendomme ultimo

15.889.729 14.404.228

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Kontorejendomme

4,7 4,8

Detalejendomme

3,1 3,6

Øvrige erhvervs ejendomme

5,2 5,5

Boligejendomme

3,2 3,2

Noter

t. kr.

2017

2016

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	1.058.906	1.558.956
Årets tilgang	243.104	99.950
Årets afgang	-136.259	0
Udlodning af udbytte	0	-600.000
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.165.751</u>	<u>1.058.906</u>
Opskrivning primo	317.518	270.495
Årets opskrivning	240.065	47.023
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Uddelt udbytte	-10.000	0
Opskrivning ultimo	<u>547.582</u>	<u>317.518</u>
Nedskrivning primo	-557	-281
Årets afgang ved salg	533	0
Tilbageført af tidligere års nedskrivning	0	0
Årets nedskrivning	-19	-275
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	0
Nedskrivning ultimo	<u>-43</u>	<u>-557</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo

1.713.290 1.375.867

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	100%	17.750	400.941
Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme ApS	København	100%	-8	63
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	119.094	975.939
Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS	København	100%	-11	21
PFA Dirch Passers Allé A/S	København	100%	11.732	90.496
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	59.498	147.037
PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS	København	100%	43.242	98.793

5 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender 0 4.298

6 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender -5.905 -94

7 Skat af årets resultat

Som følge af at PFA Ejendomme A/S' skattepligtige indkomst anses for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, afsættes der ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

Noter

t. kr.	2017	2016
8 Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	373.102	66.566
Årets tilgang	26.692	232.375
Overført fra/til investeringsejendomme	<u>-255.099</u>	<u>74.162</u>
Investeringsejendomme under opførelse ultimo	<u>144.696</u>	<u>373.102</u>
9 Deponeret købesum for investeringsejendom		
Deponeret købesum for investeringsejendom primo		3.100
Frigivet		<u>-3.100</u>
Deponeret købesum for investeringsejendom ultimo		<u>0</u>

10 Eventualforpligtelser

I henhold til dansk regnskabslovgivning skal det oplyses, at PFA Ejendomme A/S hæfter solidarisk for momsforpligtelser fra 1. december 2009 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.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2017 udgør 329,4 mio. kr. (2016: 300,6 mio. kr.).

Der givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 495 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

11 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har en række ejendomme og kapitalandele i ejendomsselskaber, der efter den 31. december 2017 er blevet spaltet henholdsvis overdraget til andre PFA koncernselskaber. Selskabet har tilsvarende efter den 31. december 2017 modtaget en række kapitalandele i ejendomsfonde.