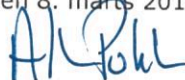


PFA DK Ejendomme Lav A/S

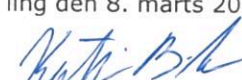
Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 8. marts 2019



Allan Polack
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagø-Mikkelsen
Dirigent

PFA DK Ejendomme Lav A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 20 65 32 80

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Ejendomme Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 20 65 32 80 Web: www.ejendomme.pfa.dk.</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 86,5 pct. ejet af: PFA Pension, livsforsikringselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Dorthe Bundgaard Anders Damgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2014	2015	2016	2017	2018
Lejeindtægter	622.455	631.039	624.157	665.111	710.210
Driftsresultat, ejendomme	527.905	484.612	506.505	528.955	624.022
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	519.016	476.042	496.822	525.067	620.480
Resultat før skat	728.204	1.275.647	1.293.471	1.650.535	1.393.136
Årets resultat	728.204	1.275.647	1.293.471	1.650.535	1.393.136
Balancesum	13.675.542	14.984.024	16.198.182	17.756.588	20.817.571
Materielle anlægsaktiver	12.041.216	12.387.090	14.777.330	16.034.425	16.245.514
Finansielle anlægsaktiver	1.611.190	1.829.169	1.375.867	1.713.288	4.337.357
Omsætningsaktiver	23.133	767.764	44.985	8.874	234.701
Egenkapital	13.343.182	14.618.829	15.312.300	17.051.598	20.060.819

Nøgletal

Total afkast ejendomme, %	6,2	9,4	8,6	8,9	6,5
Egenkapitalforrentning, %	8,2	9,6	9,0	10,0	9,4
Erhvervsejendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m ² (1.000 m ²)	576	606	622	644	644
Udlejningsprocent, m ²	90	91	91	93	94
Udlejningsprocent, leje	92	90	88	93	94
Vægtet gennemsnitlig afkast%	5,3	4,9	4,7	4,5	4,4

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 i 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 erhvervsejendomme i større danske byer med en balance-ret risikospredning i lejersammensætning.

Selskabet er 86,5 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav 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 8. marts 2019.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Primo 2018 har selskabet spaltet henholdsvis overdraget en række ejendomme og kapitalandele til andre PFA koncernselskaber.

Årets resultat udgjorde 1.393.136 t. kr. mod 1.650.535 t. kr. i 2017.

Driften af ejendommene i 2018 svarede til forventningerne.

Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme herunder domicil- og flerbrugerejendomme.

De 10 største lejes andel af selskabets lejeindtægt i 2018 udgjorde ca. 37 % (2017: ca. 33 %). Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2017 for domicilejendommene var ca. 5,9 år (2017: 6,2 år) og for flerbrugerejendommene ca. 3,9 år (2017: 4,3 år).

Udviklingen for investeringsejendomme i 2018 har generelt været præget af en efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer. Efterspørgslen er drevet af den meget lave rente og en positiv udvikling på udlejningsmarkedet. Det har specielt på kontorejendomme betydet, at startafkastene er faldet i forhold til 2017.

Ultimo 2018 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 16,2 mia. kr. Arealet udgjorde 644.015 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (88 %), Storårrhus (4 %), Trekantsområdet (2 %), Ålborg og Odense (3 %) og øvrige Danmark (3 %) målt efter markedsværdien ultimo 2018.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstil-

synets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2018 værdireguleret med 454.486 t.kr. inkl. gevinst ved salg mod 891.201 t.kr. i 2017. De samlede værdireguleringer i 2018 var primært en følge af markedsudviklingen og indeksering af huslejen sammenholdt med stigende/uændrede markedslejer og ejendomsspecifikke forhold som tomgang og indretning.

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsejendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2018 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 3,1 mia. kr. henholdsvis 5,2 mia. kr.

Forventninger til 2019

For 2019 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet i 2018.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 for PFA DK Ejendomme Lav 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Dorthe Bundgaard



Anders Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA DK Ejendomme Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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". 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 8. marts 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

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 2017.

Der er foretaget reklassifikation og ændret benævnelse for deposita under passiver. Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset.

Primo 2018 har selskabet spaltet henholdsvis overdraget en række ejendomme og kapitalandele til andre PFA koncernselskaber. Afgange ved spaltningen fremgår af noter for anlægsaktiver og er benævnt Afgang i forbindelse med spaltning.

Der er ikke foretaget tilpasning af hoved- og nøgletal i forbindelse med spaltningen.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 86,5 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav 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 enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. 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, ejendomme

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.

Værdiregulering af associerede virksomheder

Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets regulering af kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Selskabet har i 2018 opfyldt 90 %-reglen.

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 forsikringsselskaber 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 markedsniveaue.

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles

efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udlån til associerede virksomheder

Udlån til associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Investeringsjendomme, 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.

Langfristede gældsforpligtelser

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

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	2018	2017
Lejeindtægter, erhvervsejendomme	705.086	654.459
Lejeindtægter, boligejendomme	5.124	10.652
Lejeindtægter i alt	710.210	665.111
1 Drift af ejendomme	-86.187	-136.156
Driftsresultat, ejendomme	624.022	528.955
2 Administrationsomkostninger	-3.543	-3.888
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	620.480	525.067
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	433.630	889.481
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	20.856	1.720
4 Værdiregulering af dattervirksomheder	102.334	240.043
5 Værdiregulering af associerede virksomheder	209.132	0
Resultat før finansielle poster	1.386.431	1.656.311
6 Finansielle indtægter	6.957	130
7 Finansielle udgifter	-252	-5.906
Resultat før skat	1.393.136	1.650.535
8 Skat	0	0
Resultat	1.393.136	1.650.535

fonde

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder og associerede virksomheder	219.285	230.578
Overført til næste år	1.173.850	1.419.957
9 I alt	1.393.136	1.650.535

Balance

t. kr.

Note	2018	2017
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	16.245.514	15.889.730
10 Investeringsejendomme under opførelse	0	144.696
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.245.514</u>	<u>16.034.426</u>
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i dattervirksomheder	341.773	1.713.288
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.544.166	0
11 Udlån til associeret virksomhed	451.418	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.337.357</u>	<u>1.713.288</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.582.871</u>	<u>17.747.714</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	198.185	1
Andre tilgodehavender	7.980	8.870
Likvide beholdninger	28.536	3
Omsætningsaktiver i alt	<u>234.701</u>	<u>8.874</u>
AKTIVER, i alt	<u>20.817.571</u>	<u>17.756.588</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	1.125.013	1.130.070
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	278.261	547.539
Overført resultat	18.657.544	15.373.988
Egenkapital i alt	<u>20.060.819</u>	<u>17.051.598</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
12 Deposita	266.270	247.010
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>266.270</u>	<u>247.010</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld tilknyttede virksomheder	387.576	344.493
Anden gæld	102.905	113.485
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>490.482</u>	<u>457.978</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>756.752</u>	<u>704.988</u>
PASSIVER, i alt	<u>20.817.571</u>	<u>17.756.587</u>
13 Eventualforpligtelser		
14 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse

2018

2017

t. kr.

Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis		I alt
		metode	Overført resultat	
Primo	1.130.070	547.539	15.373.988	17.051.598
Afgang i forbindelse med spaltning		-488.563	-1.362.798	-1.851.361
Indskud fra ejer	1		3.555.999	3.556.000
Udlodning	-5.058		-83.496	-88.554
Resultat		219.285	1.173.850	1.393.136
Egenkapital i alt	1.125.013	278.261	18.657.544	20.060.819

Aktiekapitalen er fordelt på 1.125.013.034 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	620.480	525.066
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	6.705	-5.775
Tilgodehavender og gæld	-16.225	52.755
Pengestrømme fra driftsaktivitet	610.960	572.046
Investering i investeringsejendomme	-185.542	-346.657
Investering i dattervirksomheder	-1.905	0
Salg af datterselskaber	7.098	0
Investering i associerede virksomheder	-317.594	0
Salg af investeringsejendomme	38.454	7.456
Udbytte fra dattervirksomhed	0	10.000
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	0	-26.692
Udlodninger fra associerede virksomheder	92.183	0
Stiftelse/Kapitalindskud i dattervirksomheder	0	-243.104
Salg af datterselskaber	0	135.726
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-367.306	-463.271
Udlodning af udbytte	-88.554	0
Indskud fra ejer	0	88.763
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-88.554	88.763
Pengestrømme, netto	155.101	197.537
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-344.493	-542.030
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-189.392	-344.493

Noter

t. kr.

1 Drift af ejendomme

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

Personaleomkostninger

Lønninger og gage -28 -543

Pensioner -2 -55

Andre omkostninger til social sikring 1 -6

Andre personaleomkostninger 0 -3

I alt -29 -608

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0 2

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.

2 Administrationsomkostninger

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

-2.685 -3.902

3 Investerings ejendomme

Anskaffelsessum primo 11.466.308 10.854.908

Overført til/fra investeringsejendomme under opførsel 122.659 268.760

Tilgang 185.542 346.657

Afgang -51.446 -4.017

Afgang i forbindelse med spaltning -238.354 0

Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab -7.611 0

Anskaffelsessum ultimo 11.477.097 11.466.308

Opskrivninger primo 4.613.522 3.808.069

Opskrivninger 470.330 904.687

Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger -55.066 -97.516

Afgang 0 -1.718

Afgang i forbindelse med spaltning -122.996 0

Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab -1.414 0

Opskrivninger ultimo 4.904.376 4.613.522

Nedskrivninger primo -190.100 -258.748

Overført til investeringsejendomme under opførsel 0 -13.661

Nedskrivninger -20.094 -24.671

Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger 38.459 106.981

Afgang ved salg 33.848 0

Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab 1.928 0

Nedskrivninger ultimo -135.959 -190.100

Investerings ejendomme i alt 16.245.514 15.889.730

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,4	4,5
	Odense og Ålborg	5,4	5,6
	Trekantsområdet	5,9	6,0
	Storårhushus	5,0	5,1
	Øvrige Danmark	5,2	5,5

Noter

t. kr.		2018	2017	
Detailejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad Storårhus	3,0 4,0	3,0 4,3	
Øvrige erhvervsjendomme	København, Frederiksberg, Ørestad Odense og Ålborg Trekantsområdet	4,9 7,8 6,5	4,9 7,8 6,4	
Boligejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,5	3,2	
4 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum primo		1.165.751	1.058.906	
Tilgang		9.004	243.104	
Afgang		-7.098	-136.259	
Afgang i forbindelse med spaltning		-987.197	0	
Anskaffelsessum ultimo		<u>180.460</u>	<u>1.165.751</u>	
Opskrivning primo		547.582	317.518	
Opskrivning		102.334	240.065	
Afgang i forbindelse med spaltning		-488.606	0	
Uddelt udbytte		0	-10.000	
Opskrivning ultimo		<u>161.313</u>	<u>547.582</u>	
Nedskrivning primo		-43	-557	
Afgang ved salg		0	533	
Afgang i forbindelse med spaltning		43	0	
Nedskrivning		0	-19	
Nedskrivning ultimo		<u>0</u>	<u>-43</u>	
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt		<u>341.773</u>	<u>1.713.290</u>	
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Dirch Passers Allé 27 A/S	København	100%	2.082	92.578
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	102.158	249.195
5 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Anskaffelsessum primo		0	0	
Indskud fra ejer		3.109.623	0	
Tilgang		317.594	0	
Anskaffelsessum ultimo		<u>3.427.217</u>	<u>0</u>	
Opskrivning primo		0	0	
Opskrivning		209.132	0	
Udlodning af udbytte		-92.183	0	
Opskrivning ultimo		<u>116.949</u>	<u>0</u>	
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt		<u>3.544.166</u>	<u>0</u>	
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ATPFA K/S	København	49,7%	383.225	5.999.065
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	41.720	498.783
Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS	København	33,3%	-10	45
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	København	33,3%	2.800	94.200
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS	København	33,3%	-5	67
P/S Ottilia	København	50,0%	-	-
Komplementarselskabet Ottilia København ApS	København	50,0%	-	-
6 Finansielle indtægter				
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		<u>1.075</u>	<u>0</u>	

Noter

t. kr.	2018	2017
7 Finansielle udgifter		
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	<u>-252</u>	<u>-5.905</u>
8 Skat		
Som følge af at selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af selskabets livsforsikringselskab afsættes der ikke aktuel og udskudt skat.		
Der er ikke betalt selskabsskat.		
9 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:		
Indre værdis metode, dattervirksomheder	219.285	230.578
Overført til næste år	<u>1.173.850</u>	<u>1.419.957</u>
I alt	<u>1.393.136</u>	<u>1.650.535</u>
10 Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	144.696	373.102
Tilgang	0	26.692
Afgang i forbindelse med spaltning	-22.037	0
Overført til /fra investeringsejendomme	<u>-122.659</u>	<u>-255.099</u>
Investeringsejendomme under opførelse i alt	<u>0</u>	<u>144.696</u>
11 Udlån til associeret virksomhed		
Anskaffelsessum primo	0	0
Indskud fra ejer	446.377	0
Tilgang	<u>5.041</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>451.418</u>	<u>0</u>
Udlån til associeret virksomhed i alt	<u>451.418</u>	<u>0</u>
12 Deposita		
Heraf forfalder 145.817 t. kr. efter 5 år.		
13 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.		
Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		
Momsreguleringsforpligtelser 31.december 2018 udgør 295,3 mio. kr. (2017: 329,4 mio. kr.).		
Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 246 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.		
14 Begivenheder efter balancedagen		
Der er fra balancedagen og frem til dato ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.		