

# PFA Ejendomme A/S

## Årsrapport 2016

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

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 26. april 2017



dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

## 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](http://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  
Weidekamsgade 6  
2300 København S

## Ledelsesberetning

### Femårsoversigt:

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Hovedtal (t. kr.)</b>					
Lejeindtægter	611.490	627.081	622.455	631.039	624.157
Driftsresultat, ejendomme	472.326	524.704	527.905	484.612	506.505
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	461.355	513.810	519.016	476.042	496.822
Resultat før skat	566.407	524.220	728.204	1.275.647	1.293.471
Årets resultat	566.407	524.220	728.204	1.275.647	1.293.471
Materielle anlægsaktiver	10.803.492	11.005.956	12.041.216	12.387.090	14.777.330
Finansielle anlægsaktiver	-	860.014	1.611.190	1.829.169	1.375.867
Omsætningsaktiver	4.280	48.195	23.133	767.764	44.985
Egenkapital	8.090.758	8.614.978	13.343.182	14.618.829	15.312.300

### Nøgletal

Total afkast ejendomme, %	5,7	5,1	6,2	9,4	8,6
Egenkapitalforrentning, %	7,5	6,5	8,2	9,6	9,0
Erhvervsejendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m <sup>2</sup> (1.000 m <sup>2</sup> )	526	540	576	606	622
Udlejningsprocent, m <sup>2</sup>	95	93	90	91	91
Udlejningsprocent, leje	96	95	92	90	88
Vægtet gennemsnitlig afkast%	5,3	5,4	5,3	4,9	4,7

#### Definitioner af nøgletal:

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

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

"Udlejningsareal m<sup>2</sup> (1.000)" er arealer til kontor/administration.

"Udlejningsprocent" er målt på m<sup>2</sup> 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 erhverve fast ejendom i Europa enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Europa.

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 26. april 2017.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, 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 1.293.471 t. kr. mod 1.275.647 t. kr. i 2015.

Driften af ejendommene i 2016 svarede til forventningerne.

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2016 udgjorde ca. 48 % (2015: ca. 51 %). Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2016 for domicilejendommene var 6,6 år (2015: 6,1 år) og for flerbrugerejendommene 3,7 år (2015: 4,1 år).

Udlejningsprocenten målt på arealer for erhvervsejendomme udgjorde ved årsskiftet 90,6 % mod 91,1 % året før.

Afkastet af selskabets ejendomsinvesteringer for 2016 udgjorde 8,6 % (2015: 9,4 %) i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer.

1. januar 2016 har selskabet overtaget 7 ejendomme fra datterselskabet PFA Absalon Ejendomme P/S. Herudover har selskabet erhvervet 2 større domicilejendomme i 2016.

Generelt har udviklingen for investeringsejendomme i 2016 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 forbedring af udlejningsmarkedet. Det har specielt på meget velbeliggende ejendomme og ejendomme udlejet på langvarige lejekontrakter betydet, at startafkastene er faldet betydelig.



Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme og -projekter, der opføres til brugeren, men traditionelle flerbrugerejendomme indgår også i porteføljen. Herudover har selskabet også investeret i enkelte boligejendomme. PFA Ejendomme A/S' ejendomsportefølje består af 59 ejendomme med knap 240 lejemål og 5 igangværende byggerier.

Ultimo 2016 udgjorde markedsværdien af selskabets erhvervsejendomsportefølje 14,5 mia. kr. Arealet udgjorde 622.000 m<sup>2</sup>. Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (89 %), Storårrhus (4 %), Trekantsområdet (2 %), Ålborg og Odense (3 %) og øvrige Danmark (2 %) målt efter markedsværdien ultimo 2016.

Selskabet ejer lejligheder i 5 mindre boligejendomme, hvor lejlighederne i 3 af ejendommene sælges som ejerlejligheder i takt med, at de fraflyttes af lejerne. Der blev i alt solgt 4 lejligheder i 2016.

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi 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 4,8 % (2015: 4,9 %), 3,6 % (2015: 4,0 %) 5,5 % (2015: 5,5 %) og 3,2 % (2015: 2,5 %), jf. § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2016 værdireguleret med 745.556 t. kr. inkl. gevinst ved salg mod 616.238 t. kr. i 2015. De samlede værdireguleringer i 2016 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende ejendomme udlejet på langvarige lejekontrakter og indeksering af huslejen sammenholdt med faldende/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 2016 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 2,5 mia. kr. henholdsvis 4,0 mia. kr.

### **Forventninger til 2017**

For 2017 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet i 2016.

Selskabet har pr. 1. januar 2017 erhvervet Ejendomsaktieselskabet BP fra moderselskabet PFA Pension, forsikringsaktieselskab til indre værdi.

PFA Ejendomme A/S' datterselskab PFA Boliger A/S er pr 1. januar 2017 erhvervet af PFA Pension, forsikringsaktieselskab og bliver moderselskab for PFA Pension, forsikringsaktieselskabs investeringselskaber i boliger.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

### 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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

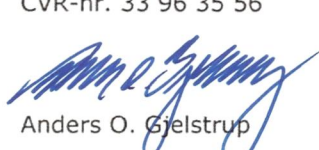
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 7. marts 2017

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udam  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

### 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.

### **Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme**

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

### **Værdiregulering af dattervirksomheder**

Værdiregulering 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 livsforsikringsselskaber 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 2016 opfyldt 90 %-reglen. Selskabet opfyldte også 90 %-reglen i 2015.

### **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 eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme, 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.

#### **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	2016	2015
Lejeindtægter, erhvervsejendomme	613.140	623.335
Lejeindtægter, boligejendomme	<u>11.017</u>	<u>7.704</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	624.157	631.039
1 Drift af ejendomme	<u>-117.652</u>	<u>-146.427</u>
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	506.505	484.612
2 Administrationsomkostninger	<u>-9.683</u>	<u>-8.570</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	496.822	476.042
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	743.847	621.163
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	1.709	-4.925
4 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>46.748</u>	<u>181.613</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.289.125	1.273.893
5 Finansielle indtægter	4.440	2.054
6 Finansielle udgifter	<u>-95</u>	<u>-300</u>
<b>Resultat før skat</b>	1.293.471	1.275.647
7 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>1.293.471</u>	<u>1.275.647</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Indre værdis metode, dattervirksomheder	46.748	181.194
Overført til næste år	<u>1.246.723</u>	<u>494.453</u>
I alt	<u>1.293.471</u>	<u>1.275.647</u>

## Balance

t. kr.

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3	14.404.228	12.317.424
8	0	0
9	373.102	66.566
10	0	3.100
	<u>14.777.330</u>	<u>12.387.090</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
4	1.375.867	1.829.169
	<u>1.375.867</u>	<u>1.829.169</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		
	<u>16.153.197</u>	<u>14.216.260</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	5	153.658
	0	612.275
	44.979	1.831
	1	0
	<u>44.985</u>	<u>767.764</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		
<b>AKTIVER, i alt</b>		
	<u>16.198.182</u>	<u>14.984.024</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	1.130.070	1.130.070
	316.961	270.213
	13.865.268	12.618.545
	0	600.000
	<u>15.312.300</u>	<u>14.618.829</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	542.035	32.818
	343.847	332.377
	<u>885.882</u>	<u>365.195</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		
	<u>885.882</u>	<u>365.195</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>		
	<u>16.198.182</u>	<u>14.984.024</u>
11	<b>Eventualforpligtelser</b>	

## Egenkapitalopgørelse

t. kr.

### Egenkapital

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået Udbytte	I alt
Primo	1.130.070	270.213	12.618.545	600.000	14.618.829
Uddelt udbytte	0	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	46.748	1.246.723	0	1.293.471
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.130.070</b>	<b>316.961</b>	<b>13.865.268</b>	<b>0</b>	<b>15.312.300</b>

## Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2016	2015
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	496.822	476.042
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	4.346	1.754
Omsætningsaktiver og anden gæld	-31.679	49.855
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>469.489</b>	<b>527.651</b>
Investering i investeringsejendomme	-1.453.888	-224.469
Udbytte fra dattervirksomhed	600.000	0
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-232.375	-121.892
Deponeret købesum for investeringsejendom, frigivet	3.100	0
Salg af investeringsejendomme	650.753	4.451
Stiftelse/Kapitalindsud i dattervirksomheder	-99.950	-36.364
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-532.359</b>	<b>-378.274</b>
Udbetaling af udbytte	-600.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-600.000</b>	<b>0</b>
Pengestrømme, netto	-662.870	149.376
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	120.840	-28.536
<b>Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo</b>	<b>-542.030</b>	<b>120.840</b>

2016 2015

## Noter

t. kr.

### 1 Drift af ejendomme

Heraf

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

-8.860 -7.842

Personaleomkostninger

Lønninger og gage

-1.128 -1.391

Pensioner

-158 -217

Andre omkostninger til social sikring

-10 -12

Andre personaleomkostninger

-7 -5

I alt

-1.303 -1.625

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

3 3

### 2 Administrationsomkostninger

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

-9.683 -8.570

### 3 Investerings ejendomme

Anskaffelsessum primo

9.575.664 9.360.510

Overført til/fra investeringsejendomme under opførsel

-87.823 378.497

Årets tilgang

1.453.888 224.469

Årets afgang for ejendomme der sælges i 2016

0 -380.992

Årets afgang

-86.821 -6.821

Anskaffelsessum ultimo

10.854.908 9.575.664

Opskrivninger primo

3.132.976 2.705.502

Årets opskrivninger

731.277 767.173

Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger

-52.968 -105.787

Årets afgang for ejendomme der sælges i 2016

0 -231.283

Årets afgang ved salg

-3.217 -2.629

Opskrivninger ultimo

3.808.069 3.132.976

Nedskrivninger primo

-391.215 -351.065

Overført til investeringsejendomme under opførsel

13.661 0

Årets nedskrivninger

-51.842 -116.609

Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger

117.379 76.387

Årets afgang ved salg

53.268 73

Nedskrivninger ultimo

-258.748 -391.215

**Investerings ejendomme ultimo**

**14.404.228 12.317.424**

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Kontorejendomme

4,8 4,9

Detalejendomme

3,6 4,0

Øvrige erhvervs ejendomme

5,5 5,5

Boligejendomme

3,2 2,5

## Noter

t. kr.

	2016	2015
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	1.558.956	1.522.592
Årets tilgang	99.950	36.364
Udlodning af udbytte	-600.000	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.058.906</u>	<u>1.558.956</u>
Opskrivning primo	270.495	88.614
Årets opskrivning	47.023	181.882
Opskrivning ultimo	<u>317.518</u>	<u>270.495</u>
Nedskrivning primo	-281	-14
Årets nedskrivning	-275	-268
Nedskrivning ultimo	<u>-557</u>	<u>-281</u>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo</b>	<u>1.375.867</u>	<u>1.829.169</u>

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	100%	24.352	383.192
Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme ApS	København	100%	-1	71
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	22.671	856.845
Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS	København	100%	-3	33
PFA Boliger A/S	København	100%	-271	135.726

## 5 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender	<u>4.298</u>	<u>1.923</u>
---------------------------------------	--------------	--------------

## 6 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender	<u>-94</u>	<u>-259</u>
---------------------------------------	------------	-------------

## 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.

## 8 Driftsmateriel

Anskaffelsessum primo	420	540
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-120</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>420</u>	<u>420</u>
Afskrivninger primo	-420	-540
Årets afgang ved salg	<u>0</u>	<u>120</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-420</u>	<u>-420</u>
<b>Driftsmateriel ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter

t. kr.

2016

2015

### 9 Investeringsejendomme under opførelse

Anskaffelsessum primo	66.566	323.170
Årets tilgang	232.375	128.862
Overført fra/til investeringsejendomme	74.162	-378.497
Årets afgang	0	-6.970
<b>Investeringsejendomme under opførelse ultimo</b>	<b>373.102</b>	<b>66.566</b>

### 10 Deponeret købesum for investeringsejendom

Deponeret købesum for investeringsejendom primo	3.100	3.100
Frigivet	-3.100	0
<b>Deponeret købesum for investeringsejendom ultimo</b>	<b>0</b>	<b>3.100</b>

### 11 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 pr. 31. december 2016 udgør 300,6 mio. kr. (2015: 230,3 mio. kr.).

### 12 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.