

PFA Ejendomme A/S

Årsrapport 2015

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 10. februar 2016



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 28. april 2016



dirigent

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

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning for 2015	4
Påtegninger	8
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Ejendomme A/S 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 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning for 2015

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2011	2012	2013	2014	2015
Lejeindtægter	545.555	611.490	627.081	622.455	631.039
Driftsresultat, ejendomme	443.513	472.326	524.704	527.905	484.612
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	433.823	461.355	513.810	519.016	476.042
Resultat før skat	393.083	566.407	524.220	728.204	1.275.647
Årets resultat	393.083	566.407	524.220	728.204	1.275.647
Materielle anlægsaktiver	10.213.878	10.803.492	11.005.956	12.041.216	12.387.090
Finansielle anlægsaktiver	-	-	860.014	1.611.190	1.829.169
Omsætningsaktiver	11.743	4.280	48.195	23.133	767.765
Egenkapital	7.524.351	8.090.758	8.614.978	13.343.182	14.618.829

Nøgletal

Total afkast ejendomme, %	4,3	5,7	5,1	6,2	9,4
Egenkapitalforrentning, %	5,4	7,5	6,5	8,2	9,6
Erhvervsejendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m ² (1.000 m ²)	506	526	540	576	606
Udlejningsprocent, m ²	92	95	93	90	91
Udlejningsprocent, leje	94	96	95	92	90
Vægtet gennemsnitlig afkast%	5,4	5,3	5,4	5,3	4,9

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme, %" omfatter ejendommens driftsafkast og værdireguleringer i forhold årets gennemsnitlige 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 erhverve fast ejendom i Europa enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i 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.

Koncernforhold

Selskabet er et 100 % 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 28. april 2016.

PFA Ejendomme 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 PFA Ejendomme 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 1.275,6 mio. kr. mod 728,2 mio. kr. i 2014.

Årets lejeindtægt udgjorde 631,0 mio. kr. mod 622,5 mio. kr. i 2014. Heraf udgjorde lejeindtægten fra erhvervsjendommene 623,3 mio. kr. mod 615,4 mio. kr. i 2014. Driften af ejendommene i 2015 svarede til forventningerne.

Af lejeindtægten for erhvervsjendomme i 2015 vedrørte godt 65 % domicilejendomme. De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2015 udgjorde ca. 51 % (2014: ca. 52 %). Den gennemsnitlige resterende kontraktløbetid ultimo 2015 for domicilejendommene var ca. 6,1 år og for flerbrugerejendommene ca. 4,1 år.

Udlejningsprocenten målt på arealer for erhvervsjendomme udgjorde ved årsskiftet 91,1 % mod 90,4 % året før.

Afkastet af selskabets ejendomsinvesteringer for 2015 udgjorde 9,4 % (2014: 6,2 %) i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsinvesteringer.

Generelt har udviklingen for investeringsejendomme i 2015 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 betydeligt.

Ultimo 2015 erhvervede selskabet et datterselskab, der blev omdøbt til PFA Boliger ApS, som ultimo 2014 ejede ejendomme til markedsværdi 36,1 mio. kr. Porteføljen består af et igangværende byggeri for opførelse af 64 udlejningsboliger i Sydhavnen. Projektet er det første projekt som led i PFA's boligstrategi.

Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme og -projekter, der opføres som domicil, men traditionelle flerbrugerejendomme indgår også i porteføljen. PFA Ejendommers erhvervsportefølje består af 55 erhvervsejendomme med ca. 240 lejemaal og 2 igangværende byggerier. Ultimo 2015 udgjorde markedsværdien af selskabets erhvervsejendomsportefølje 12,8 mia. kr. Arealet udgjorde 643.000 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (88 %), Storårrhus (4 %), Trekantsområdet (2 %), Ålborg og Odense (4 %) og i det øvrige Danmark (2 %) målt på markedsværdien ultimo 2015.

Ved årsskiftet ejede selskabet 56 lejligheder i 4 mindre boligejendomme, hvor lejlighederne i 3 af ejendommene sælges som ejerlejligheder i takt med, at de fraflyttes af lejerne. Der blev i alt solgt 5 lejligheder i 2015.

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 4,9 % (2014: 5,2 %), 4,0 % (2014: -) 5,5 % (2014: 5,4 %) og 2,5 % (2014: 2,4 %), 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 2015 værdireguleret med 616,2 mio. kr. inkl. gevinst/tab ved salg mod 153,7 mio. kr. i 2014. De samlede værdireguleringer i 2015 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 2015 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 2,2 mia. kr. henholdsvis 3,5 mia. kr.

Begivenheder efter statusdagen

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

Forventninger til 2016

Selskabet har primo 2016 erhvervet 7 ejendomme fra datterselskabet PFA Absalon Ejendomme P/S og forventer at frasælge én investeringsejendom. For 2016 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet for 2015.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2016

Direktion:




Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i PFA Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

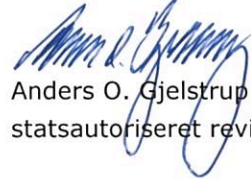
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. februar 2016

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Ejendomme A/S ejes af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, der ejer 100 % 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 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 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 af ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af årets driftsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets ændringer i udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi.)

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 2015 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ejendomme, der er planlagt solgt, er værdiansat til forventet salgspris under hensyntagen til tidshorisont.

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Dattervirksomheder værdiansættes til indre værdi.

Omsætningsaktiver

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.

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	2015	2014
Lejeindtægter, erhvervsejendomme	623.335	615.406
Lejeindtægter, boligejendomme	<u>7.704</u>	<u>7.049</u>
Lejeindtægter i alt	631.039	622.455
1 Drift af ejendomme	<u>-146.427</u>	<u>-94.550</u>
Driftsresultat, ejendomme	484.612	527.905
2 Administrationsomkostninger	<u>-8.570</u>	<u>-8.889</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	476.042	519.016
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	621.163	147.536
Gevinst/tab ved salg, netto	-4.925	6.194
10 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>181.613</u>	<u>85.175</u>
Resultat før finansielle poster	1.273.893	757.922
3 Renteindtægter mv.	2.054	2.426
4 Renteudgifter mv.	<u>-300</u>	<u>-32.144</u>
Resultat før skat	1.275.647	728.204
5 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>1.275.647</u>	<u>728.204</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Indre værdis metode, dattervirksomheder	181.194	85.595
Overført resultat	<u>494.453</u>	<u>642.609</u>
I alt	<u>1.275.647</u>	<u>728.204</u>

Balance

t. kr.

Note	2015	2014
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	12.317.424	11.714.946
7 Driftsmateriel	0	0
8 Investeringsejendomme under opførelse	66.566	323.170
9 Deponeret købesum for investeringsejendom	3.100	3.100
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.387.090</u>	<u>12.041.216</u>
Finansielle anlægsaktiver		
10 Kapitalandele i dattervirksomheder	1.829.169	1.611.191
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.829.169</u>	<u>1.611.191</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>14.216.260</u>	<u>13.652.409</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	153.658	12.348
Investeringsejendom	612.275	0
Andre tilgodehavender	1.831	10.777
Likvide beholdninger	0	7
Omsætningsaktiver i alt	<u>767.764</u>	<u>23.133</u>
AKTIVER, i alt	<u>14.984.024</u>	<u>13.675.542</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
11 Aktiekapital	1.130.070	1.130.070
Overkursfond	0	3.999.930
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	270.213	89.019
Overført resultat	12.618.545	8.124.162
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Egenkapital i alt	<u>14.618.829</u>	<u>13.343.182</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	32.818	40.884
Anden gæld	332.377	291.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>365.195</u>	<u>332.360</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>365.195</u>	<u>332.360</u>
PASSIVER, i alt	<u>14.984.024</u>	<u>13.675.542</u>
13 Eventualforpligtelser		

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2015	2014
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	476.042	519.016
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	1.754	-29.718
Omsætningsaktiver og anden gæld	49.855	31.970
Afskrivninger driftsmateriel	0	43
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>527.651</u>	<u>521.311</u>
Investering i investeringsejendomme	-224.469	-722.112
Salg af driftsmateriel, netto	0	244
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-121.892	-200.001
Salg af investeringsejendomme	4.451	40.295
Stiftelse/Kapitalindsud i dattervirksomheder	-36.364	-666.003
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-378.274</u>	<u>-1.547.577</u>
Kapitalforhøjelse	0	4.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Pengestrømme, netto	149.376	2.973.733
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-28.536	-3.002.269
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	<u>120.840</u>	<u>-28.536</u>

Noter

t. kr.	2015	2014
1 Drift af ejendomme		
Heraf		
Udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	<u>-7.842</u>	<u>-8.861</u>
Personaleomkostninger		
Lønninger og gage	-1.391	
Pensioner	-217	
Andre omkostninger til social sikring	-12	
Andre personaleomkostninger	<u>-5</u>	
I alt	<u>-1.625</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
2 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	<u>-8.570</u>	<u>-8.889</u>
3 Renteindtægter mv.		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>1.923</u>	<u>2.234</u>
4 Renteudgifter mv.		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>-259</u>	<u>-31.706</u>
5 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. Såfremt selskabet på et senere tidspunkt ikke længere måtte opfylde betingelserne for skattefrihed, udgør den udskudte skat 902 mio. kr.		
Der er ikke betalt selskabsskat.		

Noter

t. kr.	2015	2014
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	9.360.510	8.685.814
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	378.497	0
Årets tilgang	224.469	722.112
Årets afgang for ejendomme der sælges i 2016	-380.992	0
Årets afgang	<u>-6.821</u>	<u>-47.416</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>9.575.664</u>	<u>9.360.510</u>
Opskrivninger primo	2.705.502	2.478.131
Årets opskrivninger	767.173	338.961
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-105.787	-100.185
Årets afgang for ejendomme der sælges i 2016	-231.283	0
Årets afgang ved salg	<u>-2.629</u>	<u>-11.406</u>
Opskrivninger ultimo	<u>3.132.976</u>	<u>2.705.502</u>
Nedskrivninger primo	-351.065	-284.546
Årets nedskrivninger	-116.609	-114.055
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	76.387	22.815
Årets afgang ved salg	<u>73</u>	<u>24.721</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-391.215</u>	<u>-351.065</u>
Investeringsejendomme ultimo	<u>12.317.424</u>	<u>11.714.946</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Kontorejendomme	4,9	5,2
Detalejeendomme	4,0	-
Øvrige erhvervsejendomme	5,5	5,4
Boligejendomme	2,5	2,4
7 Driftsmateriel		
Anskaffelsessum primo	540	1.081
Årets afgang	<u>-120</u>	<u>-541</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>420</u>	<u>540</u>
Afskrivninger primo	-540	-793
Årets afskrivninger	0	-43
Årets afgang ved salg	<u>120</u>	<u>297</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-420</u>	<u>-540</u>
Driftsmateriel ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

t. kr.	2015	2014		
8 Investeringsejendomme under opførelse				
Anskaffelsessum primo	323.170	123.169		
Årets tilgang	128.862	200.001		
Overført til investeringsejendomme	-378.497	0		
Årets afgang	-6.970	0		
Investeringsejendomme under opførelse ultimo	66.566	323.170		
9 Deponeret købesum for investeringsejendom				
Deponeret købesum for investeringsejendom primo	3.100	3.100		
Deponeret købesum for investeringsejendom ultimo	3.100	3.100		
10 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum primo	1.522.592	856.589		
Årets tilgang	36.364	666.003		
Anskaffelsessum ultimo	1.558.956	1.522.592		
Opskrivning primo	88.614	3.429		
Årets opskrivning	181.882	85.185		
Opskrivning ultimo	270.495	88.614		
Nedskrivning primo	-14	-5		
Årets nedskrivning	-268	-10		
Nedskrivning ultimo	-281	-14		
Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo	1.829.169	1.611.191		
	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	100%	59.196	958.840
Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme ApS	København	100%	-2	72
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	122.741	834.174
Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS	København	100%	-5	36
PFA Boliger ApS	København	100%	-527	36.047
11 Aktiekapital				
Aktiekapital primo 2011			1.130.000	1.130.000
Aktiekapital primo			1.130.070	1.130.000
Forhøjelse			0	70
Aktiekapital ultimo			1.130.070	1.130.070
Aktiekapitalen er udstedt i et aktiecertifikat.				

Noter

t. kr.

2015

12 Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs- fond	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	1.130.070	3.999.930	89.019	8.124.162		13.343.182
Overført		-3.999.930		3.999.930		0
Årets resultat			181.194	494.453	600.000	1.275.647
Egenkapital ultimo	1.130.070	0	270.213	12.618.545	600.000	14.618.829

13 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.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2015 udgør 230,3 mio. kr.

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.

Selskabet har pr. 1. januar 2016 erhvervet 7 ejendomme fra datterselskabet PFA Absalon Ejendomme P/S for godt 700 mio. kr.