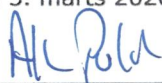


PFA DK Ejendomme Lav A/S


Årsrapport 2019

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 5. marts 2020



Allan Polack
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
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 71,7 pct. ejet af: PFA Pension, livsforsikringselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Kasper Ahrndt Lorenzen 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.)	2015	2016	2017	2018	2019
Lejeindtægter	631.039	624.157	665.111	710.210	715.573
Driftsresultat, ejendomme *	492.454	515.365	532.603	626.532	625.467
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	476.042	496.822	525.067	620.480	620.521
Resultat før skat	1.275.647	1.293.471	1.650.535	1.393.136	1.541.507
Årets resultat	1.275.647	1.293.471	1.650.535	1.393.136	1.541.507
* Der er foretaget reklassifikation af administrationsomkostninger og driftsudgifter i 2019. Sammenligningstallene er tilpasset.					
Balancesum	14.984.024	16.198.182	17.756.588	20.817.571	22.047.985
Materielle anlægsaktiver	12.387.090	14.777.330	16.034.425	16.245.514	17.137.079
Finansielle anlægsaktiver	1.829.169	1.375.867	1.713.288	4.337.357	4.574.838
Omsætningsaktiver	767.764	44.985	8.874	234.701	336.069
Egenkapital	14.618.829	15.312.300	17.051.598	20.060.819	21.675.336

Nøgletal

Total afkast ejendomme, %	9,4	8,6	8,9	6,5	7,1
Egenkapitalforrentning, %	9,6	9,0	10,0	9,4	7,1
Soliditetsgrad, %	97,6	94,5	96,0	96,4	98,3
Erhvervsejendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m ² (1.000 m ²)	606	622	644	644	651
Udlejningsprocent, m ²	91	91	93	94	95
Udlejningsprocent, leje	90	88	93	94	94
Vægtet gennemsnitlig afkast%	4,9	4,7	4,5	4,4	4,3

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme, %" omfatter ejendommens 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 primært til kontor/administration.

"Udlejningsprocent" er målt på m² henholdsvis leje.

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til assiver i alt.

"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 71,7 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 DK Core Erhverv I K/S, der ejer 28,3 pct. af PFA DK Ejendomme Lav A/S, udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom - herunder PFA DK Ejendomme Lav A/S. For at obligationsindehaverne sikres afkast af investeringsejendomme udloddes PFA DK Ejendomme Lav A/S' overskydende likviditet via kapitalnedsættelser og likviditetsbehov dækkes med kapitalforhøjelser hvert kvartal.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2019. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar herunder FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på PFA.dk

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 1.541.507 t. kr. mod 1.393.136 t. kr. i 2018.

Driftsresultat 2019 blev lavere end forventet.

Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme herunder domicil- og flerbrugerejendomme.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2019 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 2018.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er primært baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. For én ejendom er værdiansættelsen baseret på en DCF-model. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2019 værdireguleret med 538.833 t.kr. mod 454.486 t.kr. inkl. gevinst ved salg i 2018. De samlede værdireguleringer i 2019 var primært en følge af markedsudviklingen og indeksering af huslejen sammenholdt med ændrede markedislejer og ejendomsspecifikke forhold som tomgang og indretning.

I 2019 har selskabet investeret i 3 nye igangværende byggerier omfattende opførelse af flerbrugerhus i Odense, hotel i Lyngby og et multiflex kontor i Risskov.

Ultimo 2020 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 17,1 mia. kr. Arealet udgjorde 651.221 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (89 %), Storåarhus (3 %), Trekantsområdet (1 %), Ålborg og Odense (4 %) og øvrige Danmark (3 %) målt efter markedsværdien ultimo 2019.

Risici

De 10 største lejeres andel af selskabets lejeindtægt i 2019 udgjorde ca. 30 % (2018: ca. 37 %).

Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2019 for domicilejendommene var ca. 6,6 år (2018: 5,9 år) og for flerbrugerejendommene ca. 3,4 år (2018: 3,9 år).

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsjendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2019 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 3,3 mia. kr. henholdsvis 5,5 mia. kr. (2018: - 3,1 mia. kr. henholdsvis 5,2 mia. kr.)

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2020

For 2020 forventes et driftsresultat, der er lavere end driftsresultatet i 2019 som følge af forventede lejemålsindretninger for nye lejere.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 for PFA DK Ejendomme Lav A/S.

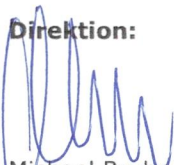
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Dorthe Bundgaard



Anders Damgaard



Kasper Ahrndt Lorenzen

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 5. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807



Michael Thorø Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823

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 afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

Der er foretaget reklassifikation af administrationsomkostninger og driftsudgifter. Sammenligningstallene for 2018 er tilpasset.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 71,7 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 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets indtægter fra udlejning af investeringsejendomme og er opgjort for henholdsvis erhvervsejendomme og boligejendomme.

Driftsresultat, ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme.

Gevinst eller tab ved salg af investeringsejendomme omfatter det opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af ejendomme inkl. direkte tilknyttede omkostninger.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige 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 2019 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 primært en afkastbaseret model. Ejendomme, hvor det forventede årlige varierende cash flow har afgørende betydning for markedsværdien, værdiansættes efter en DCF baseret model.

Afkastbaseret model:

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede driftsadministrations- 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. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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 mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

DCF baseret model:

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendoms type og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsejendomme under opførelse er langt frem-

me i opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendomme og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgsprisen.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

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.

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.

Investeringsejendom

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

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

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	2019	2018
Lejeindtægter, erhvervsjendomme	710.874	705.086
Lejeindtægter, boligejendomme	4.699	5.124
Lejeindtægter i alt	715.573	710.210
1 Drift af ejendomme	-90.105	-83.677
Driftsresultat, ejendomme	625.467	626.532
2 Administrationsomkostninger	-4.947	-6.053
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	620.521	620.480
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	538.833	433.630
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	0	20.856
4 Værdiregulering af dattervirksomheder	69.832	102.334
5 Værdiregulering af associerede virksomheder	304.483	209.132
Resultat før finansielle poster	1.533.669	1.386.431
6 Andre finansielle indtægter	8.406	6.957
7 Øvrige finansielle udgifter	-568	-252
Resultat før skat	1.541.507	1.393.136
8 Skat	0	0
Resultat	1.541.507	1.393.136

fonde

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder og associerede virksomheder	374.315	219.285
Overført til næste år	1.167.192	1.173.850
I alt	1.541.507	1.393.136

Balance

t. kr.

Note	2019	2018
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	16.955.470	16.245.514
9 Investeringsejendomme under opførelse	181.609	0
Materielle anlægsaktiver i alt	17.137.079	16.245.514
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i dattervirksomheder	411.605	341.773
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.706.718	3.544.166
10 Udlån til associeret virksomhed	456.515	451.418
Finansielle anlægsaktiver i alt	4.574.838	4.337.357
Anlægsaktiver i alt	21.711.917	20.582.871
Omsætningsaktiver		
Investeringsejendom	56.000	0
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	160.332	198.185
Andre tilgodehavender	28.144	7.980
Likvide beholdninger	91.592	28.536
Omsætningsaktiver i alt	336.069	234.701
AKTIVER, i alt	22.047.985	20.817.571
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.129.591	1.125.013
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	554.317	278.261
Overført resultat	19.991.428	18.657.544
Egenkapital i alt	21.675.336	20.060.819
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	251.008	266.270
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	251.008	266.270
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld tilknyttede virksomheder	4.752	387.576
Anden gæld	116.888	102.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	121.641	490.482
Gældsforpligtelser i alt	372.648	756.752
PASSIVER, i alt	22.047.985	20.817.571
12 Eventualforpligtelser		
13 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Overkurs- fond	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	1.125.013	0	278.261	18.657.544	20.060.819
Kapitalforhøjelser	20.605	346.224			366.829
Kapitalnedsættelser	-16.027			-277.792	-293.818
Overført		-346.224		346.224	0
Udlodning			-98.259	98.259	0
14 Resultat			374.315	1.167.192	1.541.507
Egenkapital i alt	<u>1.129.591</u>	<u>0</u>	<u>554.317</u>	<u>19.991.428</u>	<u>21.675.336</u>

Aktiekapitalen er fordelt på 1.129.591.246 aktier á 1 kr.

Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

	2019	2018
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	620.521	620.480
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	7.838	6.705
Tilgodehavender og gæld	<u>-89.597</u>	<u>-16.225</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>538.762</u>	<u>610.960</u>
Investering i investeringsejendomme	-227.173	-185.542
Investering i dattervirksomheder	0	-1.905
Salg af datterselskaber	0	7.098
Investering, netto i associerede virksomheder	43.671	-317.594
Salg af investeringsejendomme	51	38.454
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-181.609	0
Udlodninger fra associerede virksomheder	<u>98.259</u>	<u>92.183</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-266.800</u>	<u>-367.306</u>
Kapitalforhøjelser	366.829	0
Kapitalnedsættelser	<u>-293.818</u>	<u>-88.554</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>73.011</u>	<u>-88.554</u>
Pengestrømme, netto	344.972	155.101
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	<u>-189.392</u>	<u>-344.493</u>
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	<u>155.580</u>	<u>-189.392</u>

Noter

t. kr.

	2019	2018
1 Drift af ejendomme		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gage	0	-28
Pensioner	0	-2
Andre omkostninger til social sikring	0	1
Andre personaleomkostninger	0	0
I alt	<u>0</u>	<u>-29</u>

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

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

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

2 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-4.877</u>	<u>-5.195</u>
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		

3 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo	11.477.097	11.466.308
Overført til/fra investeringsejendomme under opførelse	0	122.659
Tilgang	227.173	185.542
Afgang	-131.911	-51.446
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-238.354
Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab	0	-7.611
Anskaffelsessum ultimo	<u>11.572.358</u>	<u>11.477.097</u>
Opskrivninger primo	4.904.376	4.613.522
Overført til nedskrivninger i forbindelse med opsplitting af ejendom	18.894	0
Opskrivninger	706.842	470.330
Tilbageførelse af tidligere års opskrivninger	-159.528	-55.066
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-122.996
Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab	0	-1.414
Opskrivninger ultimo	<u>5.470.584</u>	<u>4.904.376</u>
Nedskrivninger primo	-135.959	-190.100
Overført til opskrivninger i forbindelse med opsplitting af ejendom	-18.894	0
Nedskrivninger	-19.935	-20.094
Tilbageførelse af tidligere års nedskrivninger	11.455	38.459
Afgang	75.860	33.848
Afgang i forbindelse med stiftelse af datterselskab	0	1.928
Nedskrivninger ultimo	<u>-87.473</u>	<u>-135.959</u>

Investeringsejendomme i alt	<u>16.955.470</u>	<u>16.245.514</u>
------------------------------------	-------------------	-------------------

For investeringsejendomme værdiansat efter en afkast baseret model udgør det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter:

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	<u>4,3</u>	<u>4,4</u>
	Odense og Ålborg	<u>5,3</u>	<u>5,4</u>

Noter

t. kr.

		2019	2018
Kontorejendomme	Trekantsområdet	5,8	5,9
	Storårhus	4,9	5,0
	Øvrige Danmark	5,3	5,2
Detailejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,3	3,0
	Storårhus	4,0	4,0
Øvrige erhvervsejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,8	4,9
	Odense og Ålborg	7,4	7,8
	Trekantsområdet	6,4	6,5
Boligejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,5	3,5

For investeringsejendomme værdisat efter en DCF baseret model udgør det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter:

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad		
	Startafkastprocent	5,0	5,0
	Slutafkastprocent	14,0	14,0

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	180.460	1.165.751
Tilgang	0	9.004
Afgang	0	-7.098
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-987.197
Anskaffelsessum ultimo	180.460	180.460
Opskrivning primo	161.313	547.582
Opskrivning	69.832	102.334
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-488.606
Opskrivning ultimo	231.144	161.313
Nedskrivning primo	0	-43
Afgang i forbindelse med spaltning	0	43
Nedskrivning ultimo	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	411.605	341.773

Som består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Dirch Passers Allé 27 A/S	København	100%	21.771	114.349
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	48.060	297.256

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo	3.427.217	0
Indskud fra ejer	0	3.109.623
Tilgang	18.454	317.594
Afgang	-62.125	0
Anskaffelsessum ultimo	3.383.546	3.427.217
Opskrivning primo	116.949	0
Opskrivning	304.483	209.132
Udlodning af udbytte	-98.259	-92.183
Opskrivning ultimo	323.173	116.949
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	3.706.718	3.544.166

Noter

t. kr.

2019 2018

Som består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ATPFA K/S	København	50,0%	372.836	6.154.883
Skyline Komplementar ApS	København	50,0%	12	614
Ejendomsselskabet Portland Towers P/S	København	33,3%	37.036	510.319
Ejendomsselskabet Portland Towers Komplementar ApS	København	33,3%	-13	32
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	København	33,3%	27.200	121.400
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS	København	33,3%	-5	62
P/S Ottilia	København	50,0%	65.099	563.808
Komplementarselskabet Ottilia København ApS	København	50,0%	-1	61

6 Andre finansielle indtægter

Heraf andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder 2.087 1.075

7 Øvrige finansielle udgifter

Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder -568 -252

8 Skat

Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

9 Investeringsejendomme under opførelse

Anskaffelsessum primo	0	144.696
Tilgang	181.609	0
Afgang i forbindelse med spaltning	0	-22.037
Overført til /fra investeringsejendomme	0	-122.659
Investeringsejendomme under opførelse i alt	<u>181.609</u>	<u>0</u>

10 Udlån til associeret virksomhed

Anskaffelsessum primo	451.418	0
Indskud fra ejer	0	446.377
Tilgang	5.098	5.041
Anskaffelsessum ultimo	<u>456.515</u>	<u>451.418</u>

Udlån til associeret virksomhed i alt 456.515 451.418

11 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder efter 5 år 151.051 145.817

12 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, 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 andet beløb.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2019 udgør 270,0 mio. kr. (2018: 295,3 mio. kr.).

Noter

t. kr.

2019

2018

Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 229 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

13 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 71,7 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

14 Resultatdisponering

Indre værdis metode, dattervirksomheder og associerede virksomheder

374.315

219.285

Overført til næste år

1.167.192

1.173.850

I alt

1.541.507

1.393.136