

PFA DK Ejendomme Lav A/S

Årsrapport 2020

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 3. marts 2021



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas
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 71,5 pct. ejet af: PFA Pension, livsforsikringselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Dorthe Bundgaard Anders Damgaard Allan Polack</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

	2016	2017	2018	2019	2020
Hovedtal (t. kr.)					
Lejeindtægter	624.157	665.111	710.210	715.573	731.043
Driftsresultat, ejendomme *	515.365	532.603	626.532	625.467	665.873
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	496.822	525.067	620.480	620.521	660.709
Resultat før skat	1.293.471	1.650.535	1.393.136	1.541.507	725.327
Årets resultat	1.293.471	1.650.535	1.393.136	1.541.507	725.327
* Der er foretaget reklassifikation af administrationsomkostninger og driftsudgifter i 2019. Sammenligningstallene er tilpasset.					
Balancesum	16.198.182	17.756.588	20.817.571	22.047.985	22.502.134
Materielle anlægsaktiver	14.777.330	16.034.425	16.245.514	17.137.079	17.584.240
Finansielle anlægsaktiver	1.375.867	1.713.288	4.337.357	4.574.838	4.510.187
Omsætningsaktiver	44.985	8.874	234.701	336.069	407.708
Egenkapital	15.312.300	17.051.598	20.060.819	21.675.336	22.114.143

Nøgletal

Total afkast ejendomme, %	8,6	8,9	6,5	7,1	3,7
Egenkapitalforrentning, %	9,0	10,0	9,4	7,1	3,3
Soliditetsgrad, %	94,5	96,0	96,4	98,3	98,3
Erhvervsejendomme ultimo året:					
Udlejningsareal m ² (1.000 m ²)	622	644	644	651	659
Udlejningsprocent, m ²	91	93	94	95	94
Udlejningsprocent, leje	88	93	94	94	94
Vægtet gennemsnitligt afkast%	4,7	4,5	4,4	4,3	4,3

Definitioner af nøgletal:

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

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

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

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

"Udlejningsprocent" er målt på m² henholdsvis leje.

"Vægtet gennemsnitligt 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 og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er 71,5 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav A/S koncernen.

PFA DK Core Erhverv I K/S, der ejer 28,5 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 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar herunder FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 725.327 t. kr. mod 1.541.507 t. kr. i 2019.

Driften af ejendommene i 2020 svarede til forventningerne.

Selskabet investerer primært i erhvervsejendomme herunder domicil- og flerbrugerejendomme.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2020 har generelt været præget af en efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer. Efterspørgslen var drevet af et begrænset antal transaktioner i starten af 2020 som følge af Covid 19. I andet halvår har efterspørgslen haft en positiv udvikling, hvorfor den samlede værdiregulering for 2020 ligger på et neutralt niveau.

Ultimo 2020 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 17,2 mia. kr. Arealet udgjorde 659.253 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (89 %), Storårhus (3 %), Trekantsområdet (1 %), Ålborg og Odense (4 %) og øvrige Danmark (3 %) målt efter markedsværdien ultimo 2020

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 vurderings-

PFA DK Ejendomme Lav A/S - Årsrapport 2020

mænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2020 værdireguleret med - 12.084 t.kr. inkl. gevinst ved salg mod 538.833 t.kr i 2019. De samlede værdireguleringer i 2020 var primært en følge af markedsudviklingen og indeksering af huslejen sammenholdt med ændrede markedslejer og ejendomsspecifikke forhold som tomgang og indretning.

I 2020 har selskabet investeret i 4 ejendomme og frasolgt 2 ejendomme.

Endvidere har selskabet i årets løb frasolgt kapitalandele i associerede virksomheder.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Adskillige lande har indført rejserestriktioner, ligesom de i perioder har gennemført hel eller delvis nedlukning af samfundet. Regeringer m.v. har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

Det har samlet indflydelse på markedsaktiviteten i mange sektorer. Ved vurderingen af erhvervs-ejendomme ultimo 2020 kan der derfor ikke tillægges historiske markedsforhold samme vægt som tidligere. De igangværende tiltag herunder vaccination mod COVID-19 er ukendt territorie for erhvervs-ejendomsmarkedet og dermed også for vurderingsgrundlaget.

Det betyder, at vurderingerne ultimo 2020 af erhvervs-ejendomme er underlagt en vis grad af usikkerhed. Derfor må ejendomsvurderingerne for 2020 af erhvervs-ejendomme anses for at være behæftet med større usikkerhed end det normalt er tilfældet.

Risici

De 10 største lejes andel af selskabets lejeindtægt i 2020 udgjorde ca. 32 % (2019: ca. 30 %).

Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2020 for domicilejendommene var ca. 4,8 år (2019: 6,6 år) og for flerbrugerejendommene ca. 3,3 år (2019: 3,4 år).

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervs-ejendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2020 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med - 3,4 mia. kr. henholdsvis 5,6 mia. kr. (2019: - 3,3 mia. kr. henholdsvis 5,5 mia. kr.)

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen i afkastet på ejendommene.

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2021

For 2021 forventes et driftsresultat, på samme niveau som med 2020.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Kasper Ahrndt Lorezen Dorthe Bundgaard Anders Damgaard Allan Polack
Formand

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 3. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46662

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. DKK. 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 2019.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 71,5 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab, om anvendelse af 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.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold samt Due-Dilligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder, som ikke er gennemført.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme.

Gevinst eller tab ved salg af investeringsejendomme omfatter den 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.

Gevinst/tab ved salg af associerede virksomheder.

Gevinst eller tab ved salg af associerede virksomheder omfatter den opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af kapitalandele.

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 jf. selskabs-skattelovens § 3a.

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 2020 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 forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes primært en afkastbaseret model. Ejendomme, hvor det forventede årlige varierende cash flow har afgørende betydning for markedsværdien, værdiansættes efter en DCF baseret model.

Afkastmetoden

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (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.

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

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

DCF-metoden

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, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

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

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsejendomme under opførelse er langt fremme i opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendom 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

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.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

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, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

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.

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	2020	2019
Lejeindtægter, erhvervsjendomme	726.473	710.874
Lejeindtægter, boligejendomme	4.569	4.699
Lejeindtægter i alt	731.043	715.573
1 Drift af ejendomme	-65.170	-90.105
Driftsresultat, ejendomme	665.873	625.467
2 Administrationsomkostninger	-5.164	-4.947
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	660.709	620.521
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-34.999	538.833
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	22.914	0
4 Værdiregulering af dattervirksomheder	10.387	69.832
5 Værdiregulering af associerede virksomheder	33.846	304.483
Gevinst/tab ved salg af associerede virksomheder	24.052	0
Resultat før finansielle poster	716.910	1.533.669
6 Andre finansielle indtægter	8.797	8.406
7 Øvrige finansielle udgifter	-381	-568
Resultat før skat	725.327	1.541.507
8 Skat	0	0
Resultat	725.327	1.541.507

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder og associerede virksomheder	44.233	374.315
Overført til næste år	681.094	1.167.192
9 I alt	725.327	1.541.507

Balance

t. kr.

Note	2020	2019
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	17.245.061	16.955.470
10 Investeringsejendomme under opførelse	<u>339.179</u>	<u>181.609</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.584.240</u>	<u>17.137.079</u>
Finansielle anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i dattervirksomheder	616.992	411.605
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.440.024	3.706.718
11 Udlån til associeret virksomhed	<u>453.172</u>	<u>456.515</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.510.187</u>	<u>4.574.838</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.094.428</u>	<u>21.711.917</u>
Omsætningsaktiver		
Investeringsejendom	0	56.000
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	126.991	160.332
Andre tilgodehavender	28.510	28.144
Likvide beholdninger	<u>252.207</u>	<u>91.592</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>407.708</u>	<u>336.069</u>
AKTIVER, i alt	<u>22.502.134</u>	<u>22.047.985</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.114.816	1.129.591
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	470.935	554.317
Overført resultat	<u>20.528.392</u>	<u>19.991.428</u>
Egenkapital i alt	<u>22.114.143</u>	<u>21.675.336</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	245.340	251.008
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>245.340</u>	<u>251.008</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld tilknyttede virksomheder	0	4.752
Anden gæld	<u>142.651</u>	<u>116.888</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>142.651</u>	<u>121.641</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>387.990</u>	<u>372.648</u>
PASSIVER, i alt	<u>22.502.134</u>	<u>22.047.985</u>
13 Eventualforpligtelser		
14 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Overkurs- fond	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.129.591	0	554.317	19.991.428	21.675.335
Kapitalforhøjelser	5.745	104.361	0	0	110.106
Kapitalnedsættelser	-20.520	0	0	-376.105	-396.625
Overført	0	-104.361	0	104.361	0
Udlodning	0	0	-97.000	97.000	0
Salg af kapitalandel			-30.615	30.615	0
14 Resultat	0	0	44.233	681.094	725.327
Egenkapital 31. december 2020	1.114.816	0	470.935	20.528.392	22.114.143

Aktiekapitalen er fordelt på 1.114.815.686 aktier á 1 kr.

	Virksomheds- kapital	Overkurs- fond	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.125.013	0	278.261	18.657.544	20.060.818
Kapitalforhøjelser	20.605	346.224	0	0	366.829
Kapitalnedsættelser	-16.027	0	0	-277.792	-293.819
Overført	0	-346.224	0	346.224	0
Udlodning	0	0	-98.259	98.259	0
Resultat	0	0	374.315	1.167.192	1.541.507
Egenkapital 31. december 2019	1.129.591	0	554.317	19.991.427	21.675.335

Pengestrømsopgørelse	2020	2019
t. kr.		
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	660.709	620.521
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	8.416	7.838
Tilgodehavender og gæld	-137.543	-89.597
Pengestrømme fra driftsaktivitet	531.582	538.762
Investering i investeringsejendomme	-210.339	-227.173
Investering i dattervirksomheder	-210.000	0
Investering i associerede virksomheder	-1.242	43.671
Salg af associerede virksomheder	243.837	0
Salg af investeringsejendomme	111.688	51
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-304.596	-181.609
Udlodninger fra dattervirksomheder virksomheder	15.000	0
Udlodninger fra associerede virksomheder	82.000	98.259
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-273.651	-266.800
Kapitalforhøjelser	110.106	366.829
Kapitalnedsættelser	-396.625	-293.818
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-286.519	73.011
Pengestrømme, netto	-28.589	344.972
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	155.580	-189.392
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	126.991	155.580

Noter

t. kr.

2020

2019

1 Drift af ejendomme

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0 0

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

2 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension -5.099 -4.877

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

3 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo 11.572.358 11.477.097

Overført til/fra investeringsejendomme under opførsel 147.025 0

Tilgang 210.339 227.173

Afgang -72.776 -131.911

Anskaffelsessum ultimo 11.856.946 11.572.358

Opskrivninger primo 5.470.584 4.904.376

Overført til nedskrivninger i forbindelse med opsplitning af ejendom 0 18.894

Opskrivninger 460.223 706.842

Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger -474.940 -159.528

Opskrivninger ultimo 5.455.867 5.470.584

Nedskrivninger primo -87.473 -135.959

Overført til opskrivninger i forbindelse med opsplitning af ejendom 0 -18.894

Nedskrivninger -24.832 -19.935

Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger 4.551 11.455

Afgang 40.002 75.860

Nedskrivninger ultimo -67.752 -87.473

Investeringsejendomme i alt 17.245.061 16.955.470

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

Kontorejendomme København, Frederiksberg, Ørestad 4,2 4,3

Odense og Ålborg 5,4 5,3

Noter

t. kr.

		2020	2019
Kontorejendomme	Trekantsområdet	5,8	5,8
	Storårhus	4,9	4,9
	Øvrige Danmark	5,3	5,3
Detailejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,5	3,3
	Storårhus	5,3	4,0
Øvrige erhvervsejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	5,1	4,8
	Odense og Ålborg	7,0	7,4
	Trekantsområdet	4,8	6,4
Boligejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,5	3,5

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

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad		
	Startafkastprocent	5,6	5,0
	Slutafkastprocent	2,0	14,0

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	180.460	180.460
Tilgang	210.000	0
Anskaffelsessum ultimo	390.460	180.460
Opskrivning primo	231.144	161.313
Opskrivning	10.387	69.832
Udlodning af udbytte	-15.000	0
Opskrivning ultimo	226.531	231.144
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	616.992	411.605

Som består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Dirch Passers Allé 27 A/S	København	100%	6.663	106.012
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	3.725	510.980

Noter

t. kr.

	2020	2019		
5 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	3.383.546	3.427.217		
Tilgang	1.242	18.454		
Afgang	-189.167	-62.125		
Anskaffelsessum ultimo	<u>3.195.621</u>	<u>3.383.546</u>		
Opskrivning primo	323.173	116.949		
Opskrivning	52.241	304.483		
Udlodning af udbytte	-82.000	-98.259		
Tilbageførsel af tidligere års opskrivinger	-18.395	0		
Afgang	-30.615	0		
Opskrivning ultimo	<u>244.404</u>	<u>323.173</u>		
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>3.440.024</u>	<u>3.706.718</u>		
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 Axeltorv 2 P/S*	København	33,3%	112.400	233.700
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS*	København	33,3%	-5	57
P/S Ottilia	København	50,0%	-37.948	500.860
Komplementarselskabet Ottilia København ApS	København	50,0%	-7	54
*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2020, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2019. Indregningen i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2020.				
6 Andre finansielle indtægter				
Heraf andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			<u>2.440</u>	<u>2.087</u>
7 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder			<u>-380</u>	<u>-252</u>
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 Resultatdisponering				
Indre værdis metode, dattervirksomheder og associerede virksomheder			44.233	374.315
Overført til næste år			<u>681.094</u>	<u>1.167.192</u>
I alt			<u>725.327</u>	<u>1.541.507</u>
10 Investeringsejendomme under opførelse				
Anskaffelsessum primo			181.609	0
Tilgang			304.596	181.609
Overført til /fra investeringsejendomme			<u>-147.025</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme under opførelse i alt			<u>339.179</u>	<u>181.609</u>

Noter

t. kr.

	2020	2019
11 Udlån til associeret virksomhed		
Anskaffelsessum primo	456.515	451.418
Tilgang	0	5.098
Afgang	-3.343	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>453.172</u>	<u>456.515</u>
Udlån til associeret virksomhed i alt	<u>453.172</u>	<u>456.515</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Heraf forfalder efter 5 år	<u>77.442</u>	<u>151.051</u>

13 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 2020 udgør 285,0 mio. kr. (2019: 270,0 mio. kr.).

Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 614 mio. kr. (2019: 229 mio. kr.)
Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

14 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 71,5 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.