PFA Blue Star Ejendomme P/S

Årsrapport 2018

Som godkendt af selskabets bestyrelse den 8. marts 2019

Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling den 8. marts 2019

Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA Blue Star Ejendomme P/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 32 35 03 21

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Blue Star Ejendomme P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 32 35 03 21 Regnskabsår 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige 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 ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA DK Ejendomme Høj A/S.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 73.820 t.kr. mod 119.093 t.kr. i 2017.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model eller DCF-modellen, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Forventninger til 2019

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for PFA Blue Star Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion:

Michael Hansen

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Mikael Arne Fogemann

Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Blue Star Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Blue Star Ejendomme P/S for regnskabsåret 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. marts 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kasper Bruhn Udam	Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421	MNE-nr. mne35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance 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 sidste år.

Der er foretaget reklassifikation regulering af earn-out. Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Ejendomme Høj A/S og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab, om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, 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 om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af materielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat, ejendomme

Driftsresultat, ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter og selskabets vederlag for sine forpligtelser som komplementar.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Earn-out

Earn-out udgør forpligtelse til porteføljemanagerens m.v. angående performance og udviklingen i afkast på bestemte investeringsejendomme. Earn-out er opgjort baseret på den seneste dagsværdiregulering af investeringsejendommene.

Skat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model eller en DCF-baseret model.

Afkastbaseret model

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle

markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

DCF-baseret model

På baggrund af en individuel vurdering ultimo året sker målingen ved anvendelse af en DCF-model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. 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.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris som bedste udtryk for dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

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 nominel værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note		2018	2017
	Lejeindtægter, erhvervsejendomme	47.894	42.049
	Drift af ejendomme	-22.866	-13.893
	Driftsresultat, ejendomme	25.028	28.156
1	Administrationsomkostninger	-522	-1.505
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	24.506	26.650
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35.708	58.044
	Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme	-205	49.251
	Regulering earn-out	13.580	-14.612
	Resultat før finansielle poster	73.589	119.333
3	Finansielle indtægter	343	0
4	Finansielle udgifter	-112	-240
	Resultat	73.820	119.093

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overført til næste år	-26.180	119.093
I alt	73.820	119.093

Balance

t. kr.

Note		2018	2017
	AKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	1.037.672	1.052.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.037.672	1.052.001
	Anlægsaktiver i alt	1.037.672	1.052.001
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	78.685	0
	Andre tilgodehavender	674	4.931
	Likvide beholdninger	0	43.425
	Omsætningsaktiver i alt	79.359	48.356
	AKTIVER, i alt	1.117.031	1.100.357
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	849.759	875.939
	Foreslået udbytte	100.000	0
5	**Egenkapital i alt**	1.049.759	975.939
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Deposita	8.681	7.451
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.681	7.451
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.066
	Anden gæld	58.590	67.901
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.590	116.967
	Gældsforpligtelser i alt	67.272	124.418
	PASSIVER, i alt	1.117.031	1.100.357

7 **Eventualforpligtelser**

8 **Begivenheder efter balancedagen**

Noter

t. kr.

	2018	2017
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-522	-1.505
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	926.475	828.286
Årets tilgang	22.044	175.189
Årets afgang	-40.247	-77.000
Anskaffelsessum ultimo	908.272	926.475
Opskrivninger primo	125.526	68.170
Årets opskrivninger	35.708	57.356
Årets afgang ved salg	-31.834	0
Opskrivninger ultimo	129.401	125.526
Nedskrivninger primo	0	-803
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	689
Årets afgang ved salg	0	114
Nedskrivninger ultimo	0	0
Investeringsejendomme ultimo	1.037.672	1.052.001
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter for ejendomme værdiansat efter en afkastbaseret model udgør:		
Kontorejendomme; København	5,5%	5,7%
En ejendom beliggende i København er vuderet som en udviklingsejendom og værdiansat eftet en DCF-baseret model.		
Den anvendte diskonteringssats er	8,5%	
3 Finansielle indtægter		
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	343	0
4 Finansielle udgifter		
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	0	-50

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	100.000	875.939		975.939
Resultat		-26.180	100.000	73.820
Egenkapital i alt	100.000	849.759	100.000	1.049.759

6 Deposita

Heraf forfalder 3.344 t. kr. efter 5 år.

Noter

t. kr.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet.

Momsreguleringsforpligtelser 31.december 2018 udgør 29,9 mio. kr. (2017: 33,4 mio. kr.).

Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 35 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

8 Begivenheder efter balancedagen

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