PFA Blue Star Ejendomme P/S

Årsrapport 2020

Som godkendt af selskabets bestyrelse den 3. marts 2021	Som godkendt på selskabets generalforsamling den 3. marts 2021
Michael Bruhn Formand	Alexander Østergaard de Haas 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	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsanalyse	18
Noter	19

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	Rikke Schmith Kampmann
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2016	2017	2018	2019	2020
Lejeindtægter	46.731	42.049	47.894	45.912	50.768
Driftsresultat, ejendomme	31.408	13.544	25.028	22.025	25.608
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	31.137	12.038	24.506	21.496	25.124
Årets resultat	22.671	119.093	73.820	137.142	119.644
Balancesum	915.237	1.100.357	1.117.031	1.281.053	1.437.422
Materielle anlægsaktiver	895.633	1.052.001	1.037.672	1.276.432	1.419.025
Omsætningsaktiver	19.584	48.356	79.359	4.621	18.397
Egenkapital	856.845	975.939	1.049.759	1.106.161	1.354.323

Nøgletal:

Egenkapitalforrentning, %	2,7	13,9	7,6	13,6	10,2
Soliditetsgrad, %	93,6	88,7	94,0	86,3	94,2

Definitioner af nøgletal

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

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver.

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

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

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 og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 119.644 t.kr. mod 137.142 t.kr. i 2019.

Driftsresultat 2020 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningerne er baseret på den afkastbaserede model eller den DCF baserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen og ejendomsspecifikke forhold blev ejendommene i 2020 værdireguleret med 95.468 t.kr. mod 116.392 t.kr i 2019.

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 erhvervsejendomme 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 erhvervsejendomsmarkedet og dermed også for vurderingsgrundlaget.

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

Risici

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

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 i 2020.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 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:

Rikke Schmith Kampmann

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Mikael Arne Fogemann

Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Blue Star Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Blue Star Ejendomme P/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 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	Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor	statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823	MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

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

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. 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 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 udgifter.

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 lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme.

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

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

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

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter
Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat
Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter medtages derfor ikke i selskabets årsrapport, da disse påhviler 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 enten en afkastbaseret model eller en DCF baseret model.

Afkastmetoden
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 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. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejen-

dommens 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 ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers 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, 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.

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

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	50.768	45.912
	Drift af ejendomme	-25.160	-23.887
	Driftsresultat, ejendomme	25.608	22.025
1	Administrationsomkostninger	-484	-529
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	25.124	21.496
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	95.468	116.392
	Resultat før finansielle poster	120.591	137.887
	Andre finansielle indtægter	39	0
3	Øvrige finansielle udgifter	-987	-745
	Resultat	119.644	137.142

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000	0
	Overført til næste år	114.644	137.142
4	I alt	119.644	137.142

Balance

t. kr.

Note		2020	2019
	AKTIVER		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	1.419.025	1.276.432
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.419.025	1.276.432
	Anlægsaktiver i alt	1.419.025	1.276.432
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	18.397	4.621
	Omsætningsaktiver i alt	18.397	4.621
	AKTIVER, i alt	1.437.422	1.281.053
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.249.323	1.006.161
	Foreslået udbytte	5.000	0
	Egenkapital i alt	1.354.323	1.106.161
	Langfristede gældsforpligtelser		
5	Deposita	14.417	15.456
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.417	15.456
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	50.415	145.030
	Anden gæld	18.267	14.406
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	68.682	159.436
	Gældsforpligtelser i alt	83.099	174.892
	PASSIVER, i alt	1.437.422	1.281.053

6 **Eventualforpligtelser**

7 **Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	1.006.161	0	1.106.161
Skattefrit koncerntilskud	0	128.519	0	128.519
Resultat	0	114.644	5.000	119.644
Egenkapital 31. december 2020	100.000	1.249.323	5.000	1.354.323

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2020 fordelt på 100.000.000 aktier á 1. kr.

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	849.759	100.000	1.049.759
Udloddet	0	0	-100.000	-100.000
Skattefrit koncerntilskud	0	19.260	0	19.260
Resultat	0	137.142	0	137.142
Egenkapital 31. december 2019	100.000	1.006.161	0	1.106.161

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2020	2019
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	25.124	21.496
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-948	-745
Tilgodehavender og gæld	-10.952	-41.355
Pengestrømme fra driftsaktivitet	13.224	-20.605
Investering i investeringsejendomme	-47.126	-103.108
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-47.126	-103.108
Skattefrie koncerntilskud	128.519	0
Udlodning	0	-100.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	128.519	-100.000
Pengestrømme, netto	94.615	-223.714
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-145.030	78.685
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-50.415	-145.030

Noter

t. kr.

		2020	2019
1	**Administrationsomkostninger**		
	Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-467	-529
	Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
	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	**Investeringsejendomme**		
	Anskaffelsessum primo	1.030.640	908.272
	Årets tilgang	47.126	122.368
	Anskaffelsessum ultimo	1.077.766	1.030.640
	Opskrivninger primo	245.792	129.401
	Årets opskrivninger	111.828	116.392
	Tilbageført af tidligere års opskrivninger	-16.360	0
	Opskrivninger ultimo	341.259	245.792
	Investeringsejendomme ultimo	1.419.025	1.276.432
	Anvendt afkastprocenter udgør:		
	Kontorejendomme; København	4,9%	5,4%
	For ejendomme værdiansat efter DCF-modellen udgør det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter:		
	Kontorejendomme; København		
	Startafkast	0,3%	2,1%
	Slutafkast	6,0%	6,0%
3	**Øvrige finansielle udgifter**		
	Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	987	739
4	**Resultatdisponering**		
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000	0
	Overført til næste år	114.644	137.142
	I alt	119.644	137.142
5	**Deposita**		
	Heraf forfalder efter 5 år	8.394	11.894

	2020	2019

Noter

t. kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets 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 46,1 mio. kr. (2019: 46,3 mio. kr.).

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA DK Ejendomme Høj A/S.

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