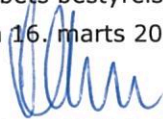


PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS

Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 16. marts 2018



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 33 76 33 79

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 33 76 33 79 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Ejendomme A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Markussen
Direktion	Rikke Schmith Kampmann
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme beliggende Ø2, Aarhus Havn, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

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.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

Selskabet ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning blandt ledere. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 43.242 t.kr. mod 79.332 t.kr. i 2016, hvoraf resultat i dattervirksomhed udgjorde 30.939 t.kr. i 2017 mod 68.048 t.kr. i 2016

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Ejendommen er under opførelse, og der har ikke været værdiregulering ud over tilgang på 154.031 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2018

For 2018 forventes et resultat ekskl. værdireguleringer af ejendomme og før skat på niveau med resultatet ekskl. værdireguleringer af ejendomme og før skat i 2017.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for selskabet PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

Direktion:



Rikke Schmith Kampmann

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Markussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 16. marts 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA Ejendomme 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 om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Ejendomme A/S. 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, 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

Driftsresultat, ejendomme

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

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat af årets resultat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding, forsikringsaktieselskab og koncernens danske datterselskaber. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

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 ejendommens dagsværdi anvendes en 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 avertering 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 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 mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

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

**Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.
Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under poster "kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
Lejeindtægter	0	0
Drift af ejendom	0	0
Driftsresultat, ejendom	0	0
1 Administrationsomkostninger	-1.162	-65
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-1.162	-65
2 Værdiregulering af dattervirksomhed	44.486	79.458
Resultat før finansielle poster	43.324	79.392
Finansielle indtægter	0	74
Finansielle udgifter	-433	-170
Resultat før skat	42.891	79.296
3 Skat af årets resultat	351	35
Årets resultat	43.242	79.332

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indres værdis metode	19.566	79.401
Ekstraordinært udbytte	24.000	0
Overført til næste år	-324	-70
I alt	43.242	79.332

Balance

t. kr.

Note	2017	2016
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme under udførelse	157.706	3.675
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>157.706</u>	<u>3.675</u>
2 Kapitalandele i dattervirksomhed	99.017	79.531
Anlægsaktiver i alt	<u>256.722</u>	<u>83.206</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	629
Andre tilgodehavender	3.119	398
Tilgodehavende skat	445	0
Udskudt skatteaktiv	0	94
Periodeafgrænsningsposter	0	2
Likvide beholdninger	0	212
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.564</u>	<u>1.335</u>
AKTIVER, i alt	<u>260.286</u>	<u>84.541</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	98.967	79.401
Overført resultat	-674	-351
5 Egenkapital i alt	<u>98.793</u>	<u>79.551</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	154.153	4.472
Anden gæld	7.341	518
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>161.494</u>	<u>4.990</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>161.494</u>	<u>4.990</u>
PASSIVER, i alt	<u>260.286</u>	<u>84.541</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Begivenheder efter balancedagen		

Noter

t. kr.

2017

2016

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension

-242 0

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0 0

2 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo
Årets afgang

130 130
-80 0
50 130

Værdireguleringer primo
Årets afgang
Årets værdiregulering
Værdireguleringer ultimo

79.401 -56
-24.920 0
44.486 79.458
98.967 79.401

Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo

99.017 79.531

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Pakhusene Aarhus Havn I ApS	København	100%	30.939	68.078

3 Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat
Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber

0 0
-351 -35
-351 -35

4 Investeringsejendomme under udførelse

Anskaffelsessum primo
Årets tilgang
Anskaffelsessum ultimo

3.675 0
154.031 3.675
157.706 3.675

Investeringsejendomme under opførelse i alt

157.706 3.675

For oplysninger om afkastprocent der blev lagt til grund ved fastsættelsen af dagsværdien henvises til ledelsesberetningen

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Nettoopskrivning, indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	500	79.401	-351	79.551
Ekstraordinært udbytte	0	0	-24.000	-24.000
Årets resultat	0	19.566	23.676	43.242
Egenkapital i alt	500	98.967	-674	98.793

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra PFA Ejendomme A/S erhvervede selskabet den 1. maj 2017 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Momsreguleringsforpligtelse ultimo 2017 udgør 36,5 m.kr.

Der givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 400 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

Noter

t. kr.

7 Begivenheder efter balancedagen

I forbindelse med spaltning af PFA Ejendomme A/S overdrages dette selskab til et nyt koncerninternt selskab.