

PFA Absalon Ejendomme P/S

Årsrapport 2016

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 26. april 2017



dirigent

PFA Absalon Ejendomme P/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 35 46 61 69

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Absalon Ejendomme P/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 35 46 61 69 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Ejendomme A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom i Europa enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Europa.

Selskabet ejer 5 ejendomme beliggende i København.

Selskabskapitalen ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 24.352 t. kr. mod 59.196 t. kr. i 2015.

PFA Absalon Ejendomme P/S' ejendomsportefølje består af 5 investeringsejendomme i det indre København anvendt til bolig, butiks- og kontorformål. Selskabet har overført 7 ejendomme pr. 1. januar 2016 til moderselskabet PFA Ejendomme A/S. Ejendommene er overført til markedsværdi svarende til bogført værdi 31. december 2015.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der blev lagt til grund ved fastsættelsen af dagsværdien for øvrige erhvervsejendomme samt boligejendomme, er beregnet til henholdsvis 5,3 % (2015: 4,3 %) og 3,9 % (2015: 6,1 %), jf. § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". I 2015 blev kontorejendomme værdiansat ved et vægtet gennemsnit på 4,5 %. Kontorejendommene er afhændet i 2016. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Forventninger til 2017

For 2017 forventes et positivt driftsresultat.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for PFA Absalon 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard

Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Absalon Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Absalon Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 overensstem-

melse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte 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 2015.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Absalon Ejendomme P/S ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S.

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, 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 som følge af en tidligere begivenhed 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

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

Der afsættes ikke skat i selskabets årsrapport.

Da selskabet er skattemæssigt transparent foretages skattemæssige dispositioner i moderselskabet PFA Ejendomme A/S' årsrapport.

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 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 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 eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede 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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016	2015
Lejeindtægter	4.169	34.734
Drift af ejendomme	<u>-6.222</u>	<u>-16.996</u>
Driftsresultat, ejendomme	-2.053	17.738
1 Administrationsomkostninger	<u>-270</u>	<u>-990</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-2.323	16.747
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	29.348	41.778
Gevinst ved salg, netto	<u>601</u>	<u>725</u>
Resultat før finansielle poster	27.626	59.250
3 Finansielle indtægter	53	189
4 Finansielle udgifter	<u>-3.327</u>	<u>-244</u>
Årets resultat	<u>24.352</u>	<u>59.196</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overført til næste år	<u>24.352</u>	<u>-540.804</u>
I alt	<u>24.352</u>	<u>59.196</u>

Balance

t. kr.

Note	2016	2015
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	309.358	930.020
Materielle anlægsaktiver i alt	309.358	930.020
Anlægsaktiver i alt	309.358	930.020
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	80.575	15.927
Andre tilgodehavender	331	1.858
Likvide beholdninger	8.547	38.732
Omsætningsaktiver i alt	89.453	56.517
AKTIVER, i alt	398.812	986.537
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overført resultat	283.192	258.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	600.000
5 Egenkapital i alt	383.192	958.840
Ansvarligt lån		
6 Ansvarligt lån	1.351	1.351
Ansvarligt lån i alt	1.351	1.351
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.262
6 Ansvarligt lån	0	3.649
Anden gæld	14.269	19.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.269	26.347
Gældsforpligtelser i alt	15.620	27.698
PASSIVER, i alt	398.812	986.537
7 Eventualforpligtelser		

Noter

t. kr.

2016

2015

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension

-270

-990

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

2 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

880.270

842.111

Årets tilgang

51.776

54.405

Årets afgang

-656.166

-16.245

Anskaffelsessum ultimo

275.880

880.270

Opskrivninger primo

68.626

40.782

Årets opskrivninger

18.432

51.771

Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger

-1.139

-11.037

Årets afgang ved salg

-52.441

-12.890

Opskrivninger ultimo

33.478

68.626

Nedskrivninger primo

-18.876

-19.921

Årets nedskrivninger

0

-12.344

Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger

12.055

13.389

Årets afgang ved salg

6.822

0

Nedskrivninger ultimo

0

-18.876

Investeringsejendomme i alt

309.358

930.020

3 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender

53

146

4 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender

-3.139

-21

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	100.000	258.840	600.000	958.840
Uddelt udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	24.352	0	24.352
Egenkapital i alt	100.000	283.192	0	383.192

Noter

t. kr.

6 Ansvarligt lån

Lånet incl. renter henstår sideordnet med aktiekapitalen og skal i alle henseender sidestilles med og behandles på samme måde som aktiekapital. Långiver træder tilbage for al anden ikke efterstillet gæld i tilfælde af debitors konkurs, likvidation eller akkord. Forrentning afhænger af opnåede driftsresultater og kapitalforhold. Betaling af afdrag og renter sker alene i det omfang, der udloddes udbytte eller selskabskapitalen nedsættes.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra selskabets stiftelse 27. august 2013 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Momsreguleringsforpligtelser pr. 31. december 2016 udgør 14,5 mio. kr. (2015: 20,1 mio. kr.).

8 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.