

PFA Absalon Ejendomme P/S

Årsrapport 2015

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 10. februar 2016



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 28. april 2016



dirigent

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

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning for 2015	3
Påtegninger	4
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Ledelsesberetning for 2015

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 ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 59,2 mio. kr. mod 39,7 mio. kr. i 2014.

PFA Absalon Ejendommens ejendomsportefølje består af 13 markante investeringsejendomme i det indre København anvendt til bolig, butiks- og kontorformål.

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 kontorejendomme, øvrige erhvervsejendomme samt boligejendomme, er beregnet til henholdsvis 4,5 % (2014: 4,5 %), 4,3 % (2014: 4,4 %) og 6,1 % (2014: 6,0%), jf. § 95 i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

PFA Absalon Ejendomme 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.

Begivenheder efter statusdagen

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

Forventninger til 2016

Selskabet har overført 7 ejendomme pr. 1. januar 2016 til moderselskabet PFA Ejendomme A/S. Ejendommene overføres til markedsværdi svarende til bogført værdi 31. december 2015. For året 2016 forventes derfor et driftsresultat, der er lavere end driftsresultatet for 2015.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2015 for PFA Absalon Ejendomme P/S.

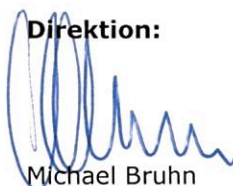
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2016

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i PFA Absalon Ejendomme P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Absalon Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. februar 2016

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance og noter præsenteres i hele t. kr. Hvert beløb afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

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. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår.

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af årets ændringer i udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi.)

Skat

Der afsættes ikke skat i selskabets årsrapport.

Skattemæssige dispositioner foretages i moderselskabet PFA Ejendomme A/S' årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

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, hvilket svarer til dagsværdi.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2015	2014
Lejeindtægter	34.734	38.378
Drift af ejendomme	<u>-16.996</u>	<u>-19.949</u>
Driftsresultat, ejendomme	17.738	18.430
1 Administrationsomkostninger	<u>-990</u>	<u>-1.500</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	16.747	16.930
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	41.778	22.614
Gevinst ved salg, netto	<u>725</u>	<u>347</u>
Resultat før finansielle poster	59.250	39.891
2 Renteindtægter mv.	189	90
3 Renteudgifter mv.	<u>-244</u>	<u>-275</u>
Årets resultat	<u>59.196</u>	<u>39.706</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	-
Overført resultat	<u>-540.804</u>	<u>39.706</u>
I alt	<u>59.196</u>	<u>39.706</u>

Balance

t. kr.

Note	2015	2014
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>930.020</u>	<u>862.972</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>930.020</u>	<u>862.972</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>930.020</u>	<u>862.972</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	15.927	14.322
Andre tilgodehavender	1.858	25.736
Likvide beholdninger	<u>38.732</u>	<u>16.165</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>56.517</u>	<u>56.223</u>
AKTIVER, i alt	<u>986.537</u>	<u>919.195</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	100.000	100.000
Overkursfond	0	756.509
Overført resultat	258.840	43.135
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>600.000</u>	<u>0</u>
5 Egenkapital i alt	<u>958.840</u>	<u>899.644</u>
Langfristet gældsforpligtelser		
6 Ansvarligt lån	<u>1.351</u>	<u>5.000</u>
Langfristet gældsforpligtelser i alt	<u>1.351</u>	<u>5.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.262	1.503
6 Ansvarligt lån	3.649	0
Anden gæld	<u>19.436</u>	<u>13.049</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.347</u>	<u>14.551</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.698</u>	<u>19.551</u>
PASSIVER, i alt	<u>986.537</u>	<u>919.195</u>
7 Eventualforpligtelser		

Noter

t. kr.	2015	2014
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-990</u>	<u>-1.500</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
2 Renteindtægter mv.		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>146</u>	<u>31</u>
3 Renteudgifter mv.		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>-21</u>	<u>-3</u>
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	842.111	884.150
Årets tilgang	54.405	21.069
Årets afgang	<u>-16.245</u>	<u>-63.108</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>880.270</u>	<u>842.111</u>
Opskrivninger primo	40.782	11.573
Årets opskrivninger	51.771	29.806
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-11.037	0
Årets afgang ved salg	<u>-12.890</u>	<u>-598</u>
Opskrivninger ultimo	<u>68.626</u>	<u>40.782</u>
Nedskrivninger primo	-19.921	-15.689
Årets nedskrivninger	-12.344	-17.553
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	13.389	10.361
Årets afgang ved salg	<u>0</u>	<u>2.961</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>-18.876</u>	<u>-19.921</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>930.020</u>	<u>862.972</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør (inkl ejendomme der sælges i 2016):		
Kontorejendomme	4,5	4,5
Øvrige erhvervsejendomme	4,3	4,4
Boligejendomme	6,1	6,0

Noter

t. kr.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs- fond	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	100.000	756.509	43.135	0	899.644
Overført	0	-756.509	756.509		0
Årets resultat	0	0	-540.804	600.000	59.196
Egenkapital i alt	100.000	0	258.840	600.000	958.840

Ved selskabets stiftelse i 2013 tilførtes 856.509 t. kr. til egenkapitalen, heraf 100.000 t. kr. til selskabskapitalen.

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 debtors 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.

I forbindelse med overførslen pr. 1. januar 2016 af 7 ejendomme til moderselskabet PFA Ejendomme A/S forfalder 3,6 mio. kr. af det ansvarlige lån.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. 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 2015 udgør 20,1 mio. kr.