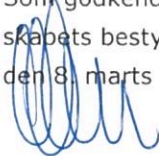


PFA Islands Brygge ApS

Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 8. marts 2019



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA Islands Brygge ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 35 85 13 05

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Islands Brygge ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 35 85 13 05</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Ejendomme Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Michael Hansen</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen beliggende Artellerivej 84/Gullfossgade 4, Islands Brygge, 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 er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA DK Ejendomme Lav 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 102.158 t.kr. mod 59.498 t.kr. i 2017.

Resultatet i 2018 er positivt påvirket af en skatteindtægt vedrørende udskudt skat. Selskaber, som ejes af livsforsikringsselskaber, er omfattet af særlige skatteregler, hvorefter aktuelle og udskudte skatter afsættes i livsforsikringsselskabet, såfremt mindst 90 % af det ejede selskabs aktiver består af fast ejendom, jf. SEL§3a. Idet selskabet i 2018 er indtrådt i §3a, er udskudt skat indtægtsført i selskabet og herefter afsat i livsforsikringsselskabet.

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendom er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2018 værdireguleret med 54.835 t.kr. mod 67.296 t. kr. i 2017.

Forventninger til 2019

For 2019 forventes driftsresultat på niveau med 2018.

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2018 for PFA Islands Brygge ApS.

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 1. januar – 31. december 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:

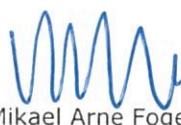


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Islands Brygge ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Islands Brygge ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 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 1. januar 2018 - 31. december 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.

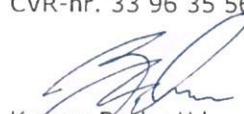
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
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 2017.

Der er foretaget reklassifikation og ændret benævnelse for deposita under passiver. Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Ejendomme Lav 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 enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA DK Ejendomme Lav 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 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 udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2018 opfyldt 90 %-reglen.

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 forsikringselskaber 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.

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 anskaffessummen som forbedringer.

Investeringsjendomme 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	11.889	11.569
Drift af ejendomme	-2.577	-504
Driftsresultat, ejendomme	9.311	11.065
1 Administrationsomkostninger	-684	-1.022
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	8.627	10.043
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	54.835	67.296
Resultat før finansielle poster	63.462	77.339
3 Finansielle udgifter	-1.079	-1.059
Resultat før skat	62.383	76.280
4 Skat	39.775	-16.782
Resultat	102.158	59.498

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til næste år	102.158	59.498
I alt	102.158	59.498

Balance

t. kr.

Note	2018	2017
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	454.349	395.913
Materielle anlægsaktiver i alt	454.349	395.913
Anlægsaktiver i alt	454.349	395.913
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.053	2.169
Omsætningsaktiver i alt	1.053	2.169
AKTIVER, i alt	455.402	398.082
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	80	80
Overført resultat	249.115	146.957
5 Egenkapital i alt	249.195	147.037
Hensatte forpligtelser		
Udskudt skat	0	39.775
Hensatte forpligtelser i alt	0	39.775
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	4.902	4.774
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.902	4.774
Kortfristede gældsforpligtelser		
Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	0	1.976
Gæld tilknyttede virksomheder	198.184	203.379
Anden gæld	3.121	1.141
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	201.304	206.496
Gældsforpligtelser i alt	206.207	211.270
PASSIVER, i alt	455.402	398.082
6 Eventualforpligtelser		
7 Begivenheder efter balancedagen		

Noter

t. kr.

2018

2017

1 Administrationsomkostninger

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

-661	-1.022
------	--------

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0	0
---	---

2 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

206.729	206.312
---------	---------

Årets tilgang

3.601	417
-------	-----

Anskaffelsessum ultimo

210.330	206.729
---------	---------

Opskrivninger primo

189.184	121.888
---------	---------

Årets opskrivninger

54.835	67.296
--------	--------

Opskrivninger ultimo

244.019	189.184
---------	---------

Investeringsejendomme i alt

454.349	395.913
---------	---------

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Kontorejendomme, København

4,5	5,0
-----	-----

Hoteller; København

4,8	-
-----	---

3 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender

-1.075	-852
--------	------

4 Skat

Regulering af udskudt skat

39.775	-14.805
--------	---------

Refusion i sambeskatning

0	-1.976
---	--------

Skat i alt

39.775	-16.782
--------	---------

Som følge af at selskabets skattepligtige indkomst anses for indtjent af selskabets livsforsikringselskab afsættes der ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	80	146.957	147.037
Resultat		102.158	102.158
Egenkapital i alt	80	249.115	249.195

Noter

t. kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskabet. 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 administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Momsreguleringsforpligtelse ultimo 2018 udgør 14,9 t. kr. (2017: 16,6 t. kr.).

Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 71 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

7 Begivenheder efter balancedagen

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