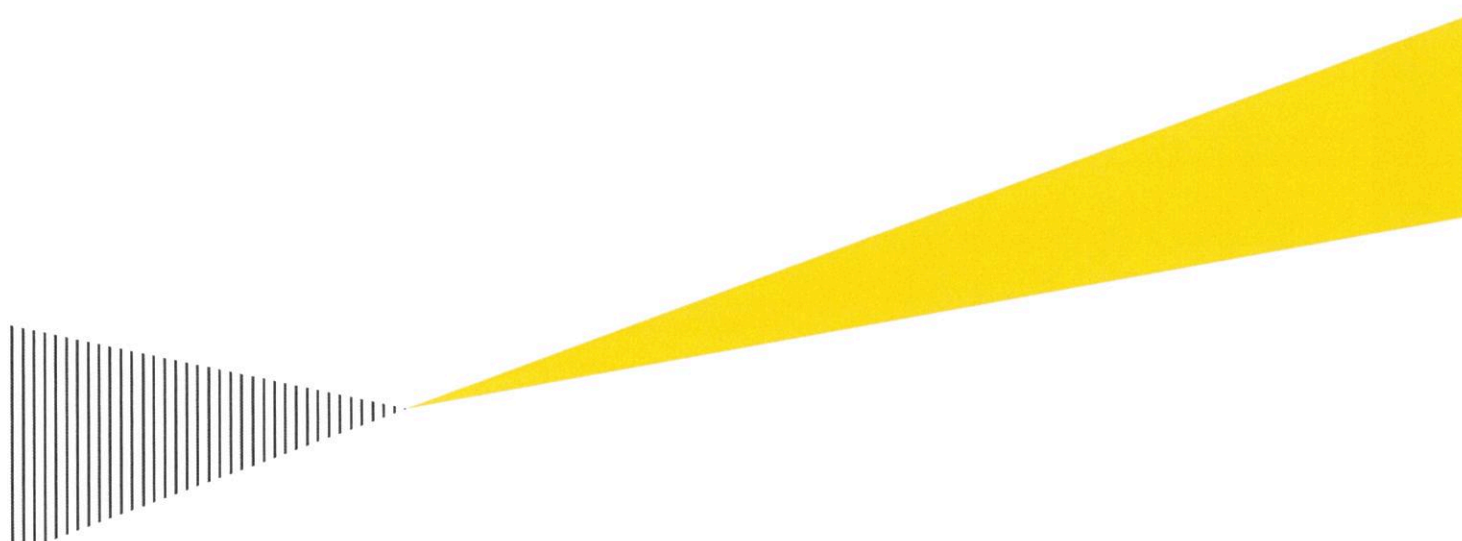


# PFA Islands Brygge ApS

Sundkrogsgade 4, 2100 København K

CVR-nr. 35 85 13 05



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

Som dirigent:

.....



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for PFA Islands Brygge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

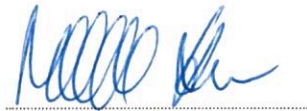
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

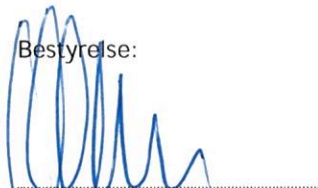
København, den 11. maj 2017

Direktion:

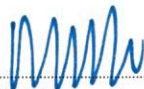


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn  
formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Markusen

## 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 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

Aarhus, den 11. maj 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Mads Meldgaard  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 93.977 t.kr. mod et underskud på 5.183 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 87.539 t.kr.

Årets resultat er påvirket positivt af en dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 121.888 t.kr. før skat, svarende til 95.072 t.kr. efter skat.

#### Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden har i forbindelse med ejerskifte indfriet sin bank- og realkreditgæld primo januar 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste/bruttotab	1.670.212	-4.483.576
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	121.887.602	0
	Resultat før finansielle poster	123.557.814	-4.483.576
2	Finansielle omkostninger	-3.096.512	-2.163.995
	Resultat før skat	120.461.302	-6.647.571
3	Skat af årets resultat	-26.483.588	1.464.661
	Årets resultat	<u>93.977.714</u>	<u>-5.182.910</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>93.977.714</u>	<u>-5.182.910</u>
		<u>93.977.714</u>	<u>-5.182.910</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	328.200.000	143.422.257
		<u>328.200.000</u>	<u>143.422.257</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>328.200.000</u>	<u>143.422.257</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	1.794.054
	Andre tilgodehavender	2.741.866	9.393.106
	Periodeafgrænsningsposter	39.791	46.116
		<u>2.781.657</u>	<u>11.233.276</u>
	Likvide beholdninger	<u>429.003</u>	<u>3.744.793</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.210.660</u>	<u>14.978.069</u>
	AKTIVER I ALT	<u>331.410.660</u>	<u>158.400.326</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	87.458.531	-6.519.183
	Egenkapital i alt	<u>87.538.531</u>	<u>-6.439.183</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	24.969.932	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>24.969.932</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	49.833.859
		<u>0</u>	<u>49.833.859</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	49.851.416	2.779.015
	Gæld til banker	159.919.356	84.912.010
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.489.610
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.119.208	19.495.251
	Anden gæld	6.012.217	4.329.764
		<u>218.902.197</u>	<u>115.005.650</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>218.902.197</u>	<u>164.839.509</u>
	PASSIVER I ALT	<u>331.410.660</u>	<u>158.400.326</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	-6.519.183	-6.439.183
Årets resultat	0	93.977.714	93.977.714
Egenkapital 31. december 2016	<u>80.000</u>	<u>87.458.531</u>	<u>87.538.531</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PFA Islands Brygge ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for gæld vedrørende investeringsejendomme.

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en reduktion af årets resultat før skat med 231 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 51 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 180 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 81 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og andre indtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste-/bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration af selskabet og selskabets ejendomme m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forberede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger. Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris, indtil ejendommen er funktionsdygtig som investeringsejendom. Herefter påbegyndes måling til dagsværdi. Investeringsjendomme overføres til projektejendomme, når disse i væsentligt omfang ombygges eller renoveres med henblik på salg.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2016	2015
2		
Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	851.476	858.334
Andre finansielle omkostninger	2.245.036	1.305.661
	<u>3.096.512</u>	<u>2.163.995</u>
3		
Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	26.763.986	-1.590.012
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.989
Ændring af skatteprocent	0	127.340
Refusion i sambeskatning	-280.398	0
	<u>26.483.588</u>	<u>-1.464.661</u>
4		
Investeringsjendomme		
Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.		
kr.	2016	2015
Dagsværdi 1. januar	143.422.257	100.261.491
Tilgang	62.890.141	43.160.766
Årets værdireguleringer	121.887.602	0
Dagsværdi 31. december	<u>328.200.000</u>	<u>143.422.257</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende investeringsejendomme henvises til note 6.

Investeringsjendommen beliggende i Gullfossgade/Artellerivej er værdireguleret på baggrund af salgsprisen i forbindelse med ejerskifte af selskabet pr. 1. januar 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Laursen Holding af 28. oktober 2013 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 6 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 100.000 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld der pr. 31. december 2016 udgør 159.919 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 49.851 t.kr., er der afgivet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 328.200 t.kr.

## 7 Nærtstående parter

PFA Islands Brygge ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

## Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Benjamin Capital ApS	Vedbæk Strandvej 494, 2950 Vedbæk	Erhvervsstyrelsen