

PFA DK Boliger Lav A/S

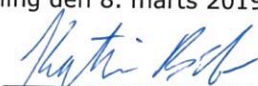
Årsrapport 2018

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



Allan Polack
Formand

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



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA DK Boliger Lav A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 36 20 00 22

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Boliger Lav A/S (tidligere PFA Boliger A/S) c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 36 20 00 22</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Anders Damgaard Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Hovedtal- og femårsoversigt (selskabet stiftet i september 2014)

Hovedtal (t.kr.)	2014	2015	2016	2017	2018
Lejeindtægter	0	0	0	2.038	27.277
Driftsresultat, ejendomme	0	0	-267	1.227	13.585
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-4	-435	-267	-669	12.577
Dagsværdiregulering af faste ejendomme	0	0	0	27.006	72.544
Dagsværdiregulering af dattervirksomheder	0	0	-176	241.767	523.937
Finansielle poster	0	-91	145	-4.576	-9.348
Resultat før skat	-4	-526	-298	263.528	513.010
Årets resultat	-3	-527	-271	255.851	519.958
Balance					
Materielle anlægsaktiver	0	36.088	146.034	515.340	1.522.439 *
Finansielle anlægsaktiver	0	0	19.424	2.037.323	3.683.214 *
Omsætningsaktiver	51	0	27	106	20.859
Aktiver i alt	51	36.088	165.485	2.552.769	5.226.512 *
Egenkapital	47	36.047	135.726	1.712.441	3.732.563
Nøgletal					
Total afkast ejendomme, pct.	0	0	-0,2%	5,5%	5,7%
Egenkapitalforrentning	-6,4%	-2,9%	-0,3%	27,7%	19,1%

* Tilgang af aktiver ved spaltning: Aktiver er indgået efter "bogført værdi"s metode og sammenligningstal er ikke tilpasset

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme, pct." omfatter ejendommens driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets ultimo ejendomsværdi.

"Egenkapitalforrentning, pct." er årets resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv i Danmark, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark. Selskabet skal til enhver tid være 100 pct. ejet af et moder- eller datterselskab i PFA Holding-koncernen, forudsat at ejeren af selskabet ikke er en alternativ investeringsfond.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opbygge en attraktiv portefølje af udlejningsboliger med et sikkert stabilt afkast. Porteføljen vil primært bestå af almindelige udlejningsboliger, men med mulighed for at forfølge potentiale indenfor ungdoms- og seniorboliger.

Der investeres i strategisk velbeliggende boliger i større danske byer, og målsætningen er at opnå en volumen på ca. 6 milliarder kr. over en årrække, således at der opnås en tilpas risikospredning og stor driftsfordel.

Selskabet ejes 100 pct. af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S udarbejdes der ikke koncernregnskab for dette selskab.

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 519.958 t. kr. mod 255.851 t. kr. i 2017.

PFA Boliger koncernen har i 2018 erhvervet yderligere boligejendomme. Boligejendomme i Ørestaden samt Østre Havn etape 2 er blevet færdiggjort. Herudover har selskabet tilkøbt byggegrunde i blandt andet Køge, Vejle og Horsens til nye lejeboliger. På de erhvervede byggegrunde i Odense ultimo 2017 er byggeriet påbegyndt til nye lejeboliger, hvor en del af dem opføres efter PFA Seniorboligstandard.

Primo 2018 har selskabet som led i en koncernintern omstrukturering overtaget en række ejendomme og kapitalandele i datterselskaber. Omstrukturen er gennemført ved en spaltning af PFA DK Ejendomme Lav A/S, hvorved selskabet har modtaget både datterselskaber, faste ejendomme og tilgodehavender, knyttet til disse. Spaltningen er gennemført som skattefri grenspaltning.

Forventninger til 2019

Der investeres fortsat løbende i nye boliger og byggerier, og med færdiggørelsen og ibrugtagning af ovennævnte nybyggerier forventes det, at driftsresultatet for 2019, bliver højere end driftsresultatet i 2018.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for PFA DK Boliger Lav A/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 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 Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA DK Boliger Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Boliger Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse samt 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 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.
- 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 C.

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

Med virkning fra 1. januar 2018 har selskabet modtaget faste ejendomme, kapitalandele i dattervirksomheder og tilgodehavender fra PFA DK Ejendomme Lav A/S. Tilførslen er sket som en skattefri grenspaltning efter fusionsskattelovens § 15 a og er sket pr. 1. januar 2018 efter "bogført værdis" metode, jf. ÅRL § 123, stk. 2, hvorfor sammenligningstallene ikke er tilpasset.

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 pct. ejet af PFA Pension, forsikringsaktieselskab 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 fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. 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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af ejendommenes markedsværdi.

Regulering af earn-out aftale

Earn-out udgør forpligtelse til porteføljemanageren m.v. angående performance og udviklingen i afkast på bestemte investeringsejendomme. Earn-out er opgjort baseret på den seneste dagsværdiregulering af investeringsejendommene.

Dagsværdiregulering af dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber gælder særlige skatteregler.

Såfremt mindst 90 pct. af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses den i Danmark optjente indkomst skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter af denne indkomst i livsforsikringsmoderselskabet.

Udskudt skat fra før, livsforsikringsmoderselskabet erhvervede bestemmende indflydelse i selskabet, afsættes i livsforsikringsmoderselskabet.

Såfremt 90 pct.-reglen ikke opfyldes for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtig af den i Danmark optjente indkomst. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter heraf i selskabet.

Selskabet har i 2018 opfyldt 90 pct.-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 forsikrings-selskaber 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 ejendomstype, 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 anskaffelses-summen som forbedringer.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris som det bedste udtryk for dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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 pålydende værdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2018	2017
Lejeindtægter	27.277	2.038
Drift af ejendomme	-13.691	-811
Driftsresultat, ejendomme	13.585	1.227
1 Administrationsomkostninger	-1.008	-1.896
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	12.577	-669
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	72.544	27.006
Værdiregulering af earn-out-aftale	-86.700	0
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	523.937	241.767
Resultat før finansielle poster	522.358	268.104
4 Finansielle udgifter	-9.347	-4.576
Resultat før skat	513.010	263.528
5 Skat af årets resultat	6.947	-7.677
Årets resultat	519.958	255.851
Som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	503.761	241.767
Overført til næste år	16.197	14.084
6 I alt	519.958	255.851

Balance

t. kr.

Note	AKTIVER	2018	2017
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme under opførelse	198.442	292.340
2	Investeringsejendomme	1.323.998	223.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.522.439	515.340
	Finansielle anlægsaktiver		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.683.214	2.037.323
	Finansielle anlægsaktiver, i alt	3.683.214	2.037.323
	Anlægsaktiver i alt	5.205.654	2.552.663
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	20.014	0
	Skattegodtgørelse	7	0
	Andre tilgodehavender	562	106
8	Periodeafgrænsningsposter	276	0
	Omsætningsaktiver i alt	20.859	106
	AKTIVER, i alt	5.226.512	2.552.769
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.001	100.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	889.520	241.767
	Overført resultat	2.743.043	1.370.674
	Egenkapital, i alt	3.732.563	1.712.441
	Hensættelser		
	Udskudt skat	0	6.761
	Hensættelser, i alt	0	6.761
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Earn-out aftale	82.000	0
	Deposita	30	0
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	82.030	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.325.090	829.928
	Skattegodtgørelse sambeskattede virksomheder	0	916
	Deposita	13.553	2.329
	Anden gæld	73.276	393
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	1.411.919	833.567
	Gældsforpligtelser, i alt	1.493.949	833.567
	PASSIVER, i alt	5.226.513	2.552.769
9	Eventualforpligtelser		
10	Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse for 2018

t.kr.

	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	100.000	241.767	1.370.674	1.712.441
Tilgang ved spaltning	1	143.992	615.218	759.210
Gældskonvertering i datterselsk.	0	0	740.954	740.954
Årets resultat	0	503.761	16.197	519.958
Egenkapital ultimo	100.001	889.520	2.743.043	3.732.563

Aktiekapitalen er fordelt på 100.001.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2018	2017
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	12.577	-669
<i>Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:</i>		
Finansielle poster, netto	-9.348	-4.576
Ændring i driftskapital	95.528	2.614
Pengestrømme fra driftsaktivitet	98.758	-2.631
Investering i investeringsejendomme	-376.164	
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-198.442	-342.301
Salg af investeringsejendomme	700	0
Stiftelse/Kapitalindskud i dattervirksomheder	0	-1.776.132
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-573.906	-2.118.432
Indskud fra ejer	0	1.320.864
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	0	1.320.864
Pengestrømme, netto	-475.148	-800.199
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-829.928	-29.729
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-1.305.076	-829.928

Noter

t. kr.

	2018	2017
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-177	-94
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	195.994	0
Årets tilgang	376.164	0
Årets tilgang ved spaltning	238.354	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	292.340	195.994
Årets afgang	-700	0
Anskaffelsessum ultimo	1.102.153	195.994
Opskrivninger primo	27.006	0
Årets tilgang ved spaltning	122.996	0
Årets opskrivninger	72.566	27.006
Årets afgang ved salg	-551	0
Opskrivninger ultimo	222.016	27.006
Nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	-171	0
Nedskrivninger ultimo	-171	0
Investeringsejendomme, i alt	1.323.998	223.000
Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Boligejendomme, Storkøbenhavn	3,9	3,5
Boligejendomme, Øvrige Danmark	4,3	0,0

Noter (fortsat)

t.kr.

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2018	2017
Anskaffelsessum primo	1.795.732	19.600
Tilgang ved spaltning	257.009	0
Tilgang ved gældskonvertering	740.954	0
Indskud fra ejer	0	1.320.864
Årets tilgang	0	455.268
Anskaffelsessum ultimo	<u>2.793.695</u>	<u>1.795.732</u>
Opskrivninger primo	246.197	0
Tilgang ved spaltning	144.012	0
Andel af årets resultat	534.924	246.197
Opskrivninger ultimo	<u>925.133</u>	<u>246.197</u>
Nedskrivninger primo	-4.606	-176
Tilgang ved spaltning	-20	0
Tilgodehavende udbytte	-20.000	0
Andel af årets resultat	-10.987	-4.430
Nedskrivninger ultimo	<u>-35.614</u>	<u>-4.606</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	<u>3.683.214</u>	<u>2.037.323</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted tsform		Ejerandel (pct.)	Egenkapital (tkr.)	Resultat (tkr.)
PFA CC Properties ApS	København	ApS	100	1962.187	353.611
PFA CPH Properties I P/S	København	P/S	100	745.045	92.722
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	P/S	100	386.938	5.997
PFA Østre Havn A/S	København	A/S	100	194.534	-10.986
Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS	København	ApS	100	76.318	11.477
PFA Nordre Jernbanevej ApS	København	ApS	100	69.439	51.707
Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS	København	ApS	100	204.673	18.465
PFA CPH Boliger Holding ApS	København	ApS	100	6.249	6.199
Komplementarselskabet PFA CPH Properties I Ap: København	København	ApS	100	86	2
Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme København	København	ApS	100	62	-1

Noter (fortsat)

t. kr.

	2018	2017
4 Finansielle udgifter		
Heraf renter af koncernmellemværender	-9.336	-4.576
5 Skat af årets resultat		
Som følge af, at selskabets skattepligtige indkomst anses som for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, afsættes der ikke ikke aktuel og udskudt skat i selskabet.		
Der er ikke betalt selskabsskat.		
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år	187	-916
Ændring i udskudt skat	6.761	-6.761
Skat, i alt	6.947	-7.677
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	503.761	241.767
Overført til næste år	16.197	14.084
I alt	519.958	255.851
7 Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	292.340	146.034
Årets tilgang	198.442	342.301
Overført til investeringsejendomme	-292.340	-195.994
Anskaffelsessum ultimo	198.442	292.340
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	198.442	292.340
8 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetaling af vand/varme	173	0
Anden periodeafgrænsning	103	0
Periodeafgrænsningsposter, i alt	276	0
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningens 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.		
Selskabet har givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 1.281,6 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.		
10 Begivenheder efter balancedagen		
Der er fra balancedagen og frem til dagen for vedtagelse af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.		