

PFA Boliger A/S

Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 16. marts 2018



Anders Damgaard
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA Boliger A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 36 20 00 22

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Boliger A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 36 20 00 22 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab 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 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 % 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 stordriftsfordel.

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 255.851 t. kr. mod - 271 t. kr. i 2016.

PFA Pension, forsikringsaktieselskab har med virkning fra 1. januar 2017 erhvervet PFA Boliger A/S fra PFA Ejendomme A/S. PFA Pension, forsikringsaktieselskab har pr. 1. januar 2017 ydet PFA Boliger A/S et koncerntilskud i form af kapitalandelene til indre værdi i PFA CPH Properties I P/S, Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS og PFA CC Properties ApS.

Selskabet har i september 2017 erhvervet 6 selskaber, hvis ejendomsportefølje består af eksisterende boligejendomme beliggende i København.

Selskabets ejendomsportefølje består derudover af 64 boliger på Frederikskaj i Sydhavnen, som er taget i brug, samt to igangværende projekter. Der opføres i alt 153 udlejningsboliger i Ørestaden på i alt ca. 16.800 m². Karreerne består af 103 lejligheder i forskellig størrelse i enderne af bebyggelserne og 50 rækkehuse i længerne. PFA Boliger A/S har ultimo 2017 erhvervet 2 byggegrunde i en helt ny bydel i Odense, Gartnerbyen. Der skal det kommende år opføres 156 nye lejeboliger, hvoraf 36 opføres efter PFA Seniorboligstandard.

Forventninger til 2018

Der investeres fortsat løbende i nye boliger og byggerier, og det forventes derfor, at driftsresultatet for 2018, bliver højere end driftsresultatet i 2017.

Selskabet har efter den 31. december 2017, som led i en koncernintern omstrukturering overtaget en række ejendomme og kapitalandele i ejendomsselskaber

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2017 for PFA Boliger 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard

Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning Til kapitalejerne i PFA Boliger A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Boliger A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

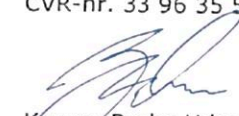
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 16. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

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 2016.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Boliger A/S ejes af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA Boliger A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Boliger A/S-koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension 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

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af ejendommens markedsværdi.

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

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding og koncernens danske datterselskaber. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del først bliver beskattet i senere regnskabsår.

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 markedsf forhold 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 mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

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

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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 og associerede virksomheder 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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
Lejeindtægter	2.038	0
Drift af ejendomme	-811	-267
Driftsresultat, ejendomme	1.227	-267
1 Administrationsomkostninger	-1.896	0
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-669	-267
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	27.006	0
2 Dagsværdiregulering af dattervirksomhed	241.767	-176
Resultat før finansielle poster	268.104	-443
Finansielle indtægter	0	145
3 Finansielle udgifter	-4.576	0
Resultat før skat	263.528	-298
4 Skat af årets resultat	-7.677	27
Årets resultat	255.851	-271

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Udbytte for regnskabsåret

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	241.767	0
Overført til næste år	14.084	-271
I alt	14.084	-271

Balance

t. kr.

Note	2017	2016	
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme under opførelse	292.340	146.034
6	Investeringsejendomme	223.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>515.340</u>	<u>146.034</u>
Finansielle anlægsaktiver			
2	Kapitalandele i dattervirksomhed	2.037.323	19.424
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.037.323</u>	<u>19.424</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.552.663</u>	<u>165.458</u>
	Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	0	27
	Andre tilgodehavender	106	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>106</u>	<u>27</u>
	AKTIVER, i alt	<u>2.552.769</u>	<u>165.485</u>
 PASSIVER			
Egenkapital			
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.612.441	35.726
7	Egenkapital i alt	<u>1.712.441</u>	<u>135.726</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	829.928	29.729
	Udskudt skat	6.761	0
	Skatteopgørelse sambeskattede selskaber	916	0
	Anden gæld	2.723	30
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>840.328</u>	<u>29.759</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>840.328</u>	<u>29.759</u>
	PASSIVER, i alt	<u>2.552.769</u>	<u>165.485</u>
8	Eventualforpligtelser		
9	Begivenheder efter balancedagen		

Noter

t. kr.	2017	2016		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-1.896</u>	<u>0</u>		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Kapitalandele i dattervirksomhed				
Anskaffelsessum primo	19.600	0		
Indskud fra ejer	1.320.864	0		
Årets tilgang	<u>455.268</u>	<u>19.600</u>		
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.795.732</u>	<u>19.600</u>		
Opskrivning primo	0	0		
Årets opskrivning	<u>246.197</u>	<u>0</u>		
Opskrivning ultimo	<u>246.197</u>	<u>0</u>		
Nedskrivning primo	-176	0		
Årets nedskrivning	<u>-4.430</u>	<u>-176</u>		
Nedskrivning ultimo	<u>-4.606</u>	<u>-176</u>		
Kapitalandele i dattervirksomhed ultimo	<u>2.037.323</u>	<u>19.424</u>		
Regnskabsmæssige værdi af indregnet goodwill udgør 38,6 mio. kr.				
	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA CPH Properties I P/S	København	100%	101.237	652.322
Komplementarselskabert PFA Properties I ApS	København	100%	-17	85
PFA CC properties ApS	København	100%	140.881	867.621
PFA Østre Havn A/S	København	100%	-2.697	205.520
PFA Nordre Jernbanevej ApS	København	100%	-1.692	17.732
Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS	København	100%	30.784	186.208
Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS	København	100%	11.492	64.841
3 Finansielle udgifter				
Heraf renter af koncernmellemværender			<u>4.576</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat				
Regulering udskudt skat			6.761	-1
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat			<u>916</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat			<u>7.677</u>	<u>-1</u>

Noter

t. kr.

	2017	2016
5 Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	146.034	36.088
Årets tilgang	342.301	109.946
Overført til investeringsejendomme	-195.994	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>292.340</u>	<u>146.034</u>
Investeringsejendomme under opførelse ultimo	<u>292.340</u>	<u>146.034</u>

Investeringsejendomme under opførelse indregnes til kostpris

6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	0	0
Årets tilgang	195.994	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>195.994</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	27.006	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Investeringsejendomme under opførelse ultimo	<u>223.000</u>	<u>0</u>

Det gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Boligejendomme (pct) 3,5 pct.

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	100.000	-176	35.726	135.726
Indskud fra ejer	0	0	1.320.864	1.320.864
Årets resultat	0	241.767	14.084	255.851
Egenkapital i alt	<u>100.000</u>	<u>241.591</u>	<u>1.370.674</u>	<u>1.712.441</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra selskabets stiftelse 19. september 2014 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 751 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

Noter

t. kr.

9 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2017 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Selskabet har efter den 31. december 2017, som led i en koncerninternt omstrukturering overtaget en række ejendomme og kapitalandele i ejendomsselskaber.