

PFA DK Boliger Lav A/S

Årsrapport 2019

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 5. marts 2020



Allan Polack
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
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	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Boliger Lav 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 Web: www.ejendomme.pfa.dk</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) Kasper Ahrndt Lorenzen 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:

Hovedtal (t.kr.)	2015	2016	2017	2018	2019
Lejeindtægter	0	0	2.038	27.277	49.667
Driftsresultat, ejendomme	0	-267	1.227	13.585	14.510
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-435	-267	-669	12.577	12.575
Dagsværdiregulering af faste ejendomme	0	0	27.006	72.544	81.737
Dagsværdiregulering af dattervirksomheder	0	-176	241.767	523.937	85.243
Finansielle poster	-91	145	-4.576	-9.348	-16.374
Resultat før skat	-526	-298	263.528	513.010	172.201
Årets resultat	-527	-271	255.851	519.958	172.201
Balance					
Materielle anlægsaktiver	36.088	146.034	515.340	1.522.439 *	2.575.695
Finansielle anlægsaktiver	0	19.424	2.037.323	3.683.214 *	4.416.983
Omsætningsaktiver	0	27	106	20.859	37.650
Aktiver i alt	36.088	165.485	2.552.769	5.226.512 *	7.030.328
Egenkapital	36.047	135.726	1.712.441	3.732.563	4.748.238
Nøgletal					
Total afkast ejendomme, pct.	0	-0,2%	5,5%	5,7%	3,7%
Egenkapitalforrentning	-2,9%	-0,3%	27,7%	19,1%	4,1%
Soliditetsgrad, %	99,9%	82,0%	67,1%	71,4%	67,5%

* 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.

"Soliditetsgrad, %" er Egenkapital i forhold til Passiver i alt.

Væsentligste 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 opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i boligejendomme i større danske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning.

Selskabet er 100 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Boliger Lav A/S koncernen.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2019. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar herunder FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på PFA.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 172.201 t.kr. mod 519.958 t.kr. i 2018.

Værdiregulering af dattervirksomheder udgjorde 85.243 t.kr. mod 523.937 t.kr. i 2018.

Driften af ejendommene i 2019 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret dels på afkastmodellen, dels på DCP-modellen, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2019 værdireguleret med 90.424 t.kr. inkl. gevinst ved salg mod 72.544 t.kr. i 2018.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2019 har generelt været præget af en efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer.

Ultimo 2019 udgjorde markedsværdien af selskabets udlejede ejendomsportefølje 1,8 mia. kr. Arealet udgjorde 58.298 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (65 %), Midtjylland (22 %), og Odense (12 %), målt efter markedsværdien ultimo 2019.

Selskabet har i 2019 erhvervet yderligere ejendomme i København, Odense og Silkeborg. Desuden er der erhvervet en række byggegrunde med igangværende byggeprojekter. Et datterselskab til selskabet har i 2019 erhvervet et antal velbeliggende, københavnske boligejendomme. Endeligt har selskabet erhvervet et yderligere datterselskab, PFA Skamlingevejen Kolding ApS med et byggeprojekt under opførelse.

Selskabet har i 2019 afhændet nogle få ejerlejligheder og parkeringspladser i København.

Begivenheder siden balancedagen

I slutningen af januar indgik regeringen en politisk aftale om "Initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger". Formålet er at undgå, at nogle investorer opkøber udlejningsboliger for at foretage omfattende moderniseringer med store huslejestigninger efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som følge. Aftalen forventes at træde i kraft den 1. juli 2020.

På baggrund heraf forventes dagsværdien af visse boligejendomme at falde i 2020. Dagsværdien af selskabets boligudlejningsejendomme er ikke påvirket heraf, men dagsværdien af ejendomme i dattervirksomheder er negativt påvirket med ca. 225 mio. kr. Skønnet er forbundet med en stor usikkerhed, da der endnu ikke foreligger et lovforslag samt, at der endnu ikke er set en ændring i markedet.

Det er ledelsens opfattelse, at det forventede lovindgreb i boligreguleringslovens § 5 er en ikke-regulerende begivenhed, hvorfor værdiforringelsen som følge af indgrebet ikke har påvirket årets resultat, aktiver eller den finansielle stilling.

Forventninger til 2020

For 2020 forventes et driftsresultat, der er bedre end driftsresultatet i 2019.

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for PFA DK Boliger Lav A/S.

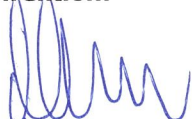
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Kasper Ahrndt Lorenzen



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA DK Boliger Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Boliger Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 5. marts 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24807



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2018.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Boliger Lav 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, forsikringsaktieselskab om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. 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 for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle udgifter.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra ejendomme.

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold samt Due-Dilligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme.

Gevinst eller tab ved salg af investeringsejendomme omfatter det opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af ejendomme inkl. direkte tilknyttede omkostninger.

Værdiregulering af dattervirksomheder

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

Earn-out

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

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige 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 indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2019 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 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 afkastbase-rede modeller.

Afkastmetoden

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en pas-sende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelses-summen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forretningskrav (afkastprocent), samt den forven-tede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedlige-holdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelses-summen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsejendomme under opførelse er langt fremme i opførel-sen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendom og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgprisen.

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 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 afskrivninger på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter 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.

Likvide beholdninger

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 dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

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	2019	2018
Lejeindtægter	49.667	27.277
Drift af ejendomme	-35.157	-13.691
Driftsresultat, ejendomme	14.510	13.585
1 Administrationsomkostninger	-1.935	-1.008
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	12.575	12.577
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	81.737	72.395
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	8.687	149
Regulering af earn-out-aftale	333	-86.700
3 Værdiregulering af dattervirksomheder	85.243	523.937
Resultat før finansielle poster	188.575	522.358
4 Øvrige finansielle udgifter	-16.374	-9.347
Resultat før skat	172.201	513.010
5 Skat af årets resultat	0	6.947
Årets resultat	172.201	519.958
6 Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	89.537	503.761
Overført til næste år	82.664	16.197
I alt	172.201	519.958

Balance

t. kr.

	2019	2018
AKTIVER		
Note		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	1.791.967	1.323.998
7 Investeringsejendomme under opførelse	783.728	198.442
Materielle anlægsaktiver i alt	2.575.695	1.522.439
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	4.416.983	3.683.214
Finansielle anlægsaktiver, i alt	4.416.983	3.683.214
Anlægsaktiver i alt	6.992.678	5.205.654
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	24.317	20.014
Skattegodtgørelse	0	7
Andre tilgodehavender	13.333	562
8 Periodeafgrænsningsposter	0	276
Omsætningsaktiver i alt	37.650	20.859
AKTIVER, i alt	7.030.328	5.226.513
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	100.001	100.001
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	993.391	889.520
Overført resultat	3.654.846	2.743.043
Egenkapital, i alt	4.748.238	3.732.563
Langfristede gældsforpligtelser		
Earn-out aftale	81.667	82.000
Deposita	0	30
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	81.667	82.030
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.796.614	1.325.090
Deposita	21.775	13.553
Anden gæld	382.035	73.276
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	2.200.424	1.411.919
Gældsforpligtelser, i alt	2.282.091	1.493.949
PASSIVER, i alt	7.030.328	5.226.513
9 Eventualforpligtelser		
10 Nærtstående parter		
11 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	100.001	889.520	2.743.043	3.732.563
Regulering til tidligere år	0	14.335	-14.335	0
Skattefri koncerntilskud	0	0	843.474	843.474
Årets resultat	0	89.537	82.664	172.201
Egenkapital ultimo	100.001	993.391	3.654.846	4.748.238

Aktiekapitalen er fordelt på 100.001.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2019	2018
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	12.575	12.577
<i>Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:</i>		
Finansielle poster, netto	-16.374	-9.348
Øvrige driftsposter, netto	333	
Ændring i driftskapital	303.317	95.528
Pengestrømme fra driftsaktivitet	299.851	98.758
Investering i investeringsejendomme	-252.999	-376.164
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-739.866	-198.442
Salg af investeringsejendomme	29.390	700
Køb af dattervirksomheder	-35.848	0
Skattefri koncerntilskud til dattervirksomheder	-611.222	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.610.546	-573.906
Skattefrit koncerntilskud fra ejer	843.474	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	843.474	0
Pengestrømme, netto	-467.221	-475.148
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-1.305.076	-829.928
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-1.772.297	-1.305.076

Noter

t. kr.

	2019	2018
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-1.829	-987
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	1.102.153	195.994
Årets tilgang	252.999	376.164
Årets tilgang ved spaltning	0	238.354
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	152.780	292.340
Årets afgang	-7.070	-700
Anskaffelsessum ultimo	1.500.862	1.102.153
Opskrivninger primo	222.016	27.006
Årets tilgang ved spaltning	0	122.996
Årets opskrivninger	82.023	72.566
Årets afgang ved salg	-12.477	-551
Tilbageført af tidligere års opskrivninger	-457	0
Opskrivninger ultimo	291.105	222.016
Nedskrivninger primo	-171	0
Årets nedskrivninger	0	-171
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	171	0
Nedskrivninger ultimo	0	-171
Investeringsejendomme, i alt	1.791.967	1.323.998
Gennemsnitligt anvendte afkastprocenter	4,1	4,1
En enkelt af selskabets ejendomme værdiansættes efter DCF-metoden. Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Boligejendomme, Storkøbenhavn	4,3	-
Boligejendomme, Øvrige Danmark	4,5	-

Noter (fortsat)

DKK

3 Kapitalandele i dattervirksomheder	2019	2018
Anskaffelsessum primo	2.793.695	1.795.732
Tilgang ved spaltning	0	257.009
Tilgang ved gældskonvertering	0	740.954
Tilgang ved skattefrit koncerntilskud	611.222	0
Årets tilgang	35.848	0
Anskaffelsessum ultimo	3.440.765	2.793.695
Værdireguleringer primo	889.520	241.591
Tilgang ved spaltning	0	143.992
Andel af årets resultat	89.537	528.231
Afskrivning af koncerngoodwill	-4.294	-4.294
Regulering til tidligere år	1.454	0
Modtaget udbytte	0	-20.000
Værdireguleringer ultimo	976.218	889.520
Kapitalandele i dattervirksomheder, i alt	4.416.983	3.683.214

I kapitalandele i dattervirksomheder indgår merværdier på 30.054 t.kr. (2018: 34.350 t.kr.).

Kapitalandele i dattervirksomheder:

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel (pct.)	Egenkapital (tkr.)	Resultat (tkr.)
PFA CC Properties ApS	København	ApS	100	2.031.242	69.055
PFA CPH Properties IP/S	København	P/S	100	778.013	32.968
PFA Nordre Jembanevej ApS	København	ApS	100	84.110	14.671
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	P/S	100	396.223	9.285
PFA CPH Boliger Holding ApS	København	ApS	100	623.068	5.597
Ejendomselskabet Fælledvej 15 ApS	København	ApS	100	82.111	5.794
Ejendomselskabet Trianglen 5 ApS	København	ApS	100	210.146	5.473
Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS	København	ApS	100	85	-1
Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme ApS	København	ApS	100	60	-2
PFA Skamlingvejen Kolding ApS	København	ApS	100	35.371	-802
PFA Østre Havn A/S	København	A/S	100	146.500	-48.033

Noter (fortsat)

t. kr.

	2019	2018
4 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-14.868	-9.336
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	0	187
Ændring i udskudt skat	0	6.761
Skat, i alt	0	6.947
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	89.537	503.761
Overført til næste år	82.664	16.197
I alt	172.201	519.958
7 Investeringsejendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	198.442	292.340
Årets tilgang	739.866	198.442
Årets afgang	-1.799	0
Overført til investeringsejendomme	-152.780	-292.340
Anskaffelsessum ultimo	783.728	198.442
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	783.728	198.442
8 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetaling af vand/varme	0	173
Anden periodeafgrænsning	0	103
Periodeafgrænsningsposter, i alt	0	276
9 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte,		
Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		
Selskabet har givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 659,1 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.		
10 Nærtstående parter		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:		
Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.		
PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.		
11 Begivenheder efter balancedagen		
Der henvises til afsnittet 'Begivenheder efter balancedagen' i ledelsesberetningen, side 5.		