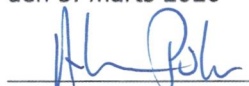


PFA DK Ejendomme Høj A/S

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 Ejendomme Høj A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 45 72 96

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, livsforsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 45 72 96 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) Anders Damgaard Dorthe Bundgaard Kasper Ahrndt Lorenzen</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

	2018	2019
Hovedtal (t. kr.)	3.04-31.12	
Regulering earn-out	-12.600	-1.028
Værdiregulering af dattervirksomheder	137.440	235.147
Finansielle udgifter	-3.302	-6.366
Resultat før skat	117.311	224.731
Resultat	117.311	224.731
Balancesum	1.903.872	2.845.473
Materielle anlægsaktiver	49.856	566.334
Finansielle anlægsaktiver	1.852.243	2.168.766
Omsætningsaktiver	1.772	110.372
Egenkapital	1.209.463	1.957.793
Nøgletal:		
Egenkapitalforrentning, %	10,2	17,3
Soliditetsgrad, %	63,5	68,8

Definitioner af nøgletal

"Egenkapitalforrentning, %" er resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver

Selskabet er stiftet den 3. april 2018.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive erhvervsejendomme 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 er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA DK Ejendomme Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

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 224.731 t. kr. mod 117.311 t. kr. i 2018.

Værdiregulering af datterselskaber udgør 235.147 t. kr. mod 137.440 t. kr. i 2018. Det højere resultat i datterselskaber i 2019 skyldes værdireguleringer af investeringsejendomme.

Selskabet har i 2019 erhvervet selskabet PFA Forum A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2020

Selskabets resultat afhænger af resultat i dattervirksomheder, hvori indgår værdireguleringer af investeringsejendomme.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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

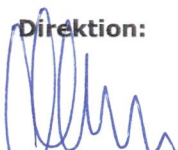
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2019 – 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 Ejendomme Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Høj 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 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 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse og noter præ-senteres i hele t. DKK. 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 2018.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj 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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Earn-out

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

Værdiregulering af dattervirksomheder

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

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler.

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

Selskabet har i 2019 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

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 opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendomme og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgsprisen.

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

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.

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

Kortfristede 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
		3.04 - 31.12
1 Administrationsomkostninger	<u>-3.023</u>	<u>-4.227</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-3.023	-4.227
Regulering earn-out	-1.028	-12.600
2 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>235.147</u>	<u>137.440</u>
Resultat før finansielle poster	231.096	120.613
3 Øvrige finansielle udgifter	<u>-6.366</u>	<u>-3.302</u>
Resultat før skat	224.731	117.311
4 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>224.731</u>	<u>117.311</u>

fonde

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Indre værdis metode, dattervirksomheder	235.143	137.440
Overført til næste år	<u>-10.412</u>	<u>-20.129</u>
I alt	<u>224.731</u>	<u>117.311</u>

Balance

t. kr.

Note	2019	2018
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme under opførelse	566.334	49.856
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>566.334</u>	<u>49.856</u>
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	2.168.767	1.852.245
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.168.767</u>	<u>1.852.245</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.735.100</u>	<u>1.902.101</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	110.372	1.772
Omsætningsaktiver i alt	<u>110.372</u>	<u>1.772</u>
AKTIVER, i alt	<u>2.845.473</u>	<u>1.903.872</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	617.149	482.006
Overført resultat	1.340.144	726.957
Egenkapital i alt	<u>1.957.793</u>	<u>1.209.463</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Skyldig købesum, investeringsejendom	165.424	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>165.424</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	674.467	681.498
Skyldig købesum, investeringsejendom	29.390	0
Anden gæld	18.400	12.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>722.257</u>	<u>694.409</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>722.257</u>	<u>694.409</u>
PASSIVER, i alt	<u>2.845.473</u>	<u>1.903.872</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	500	482.006	726.957	1.209.463
Skattefrit koncerntilskud			523.599	523.599
Udlodning		-100.000	100.000	0
8 Resultat		235.143	-10.412	224.731
Egenkapital i alt	500	617.149	1.340.144	1.957.793

Aktiekapitalen er fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

	2019	2018
		3.04 - 31.12
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-3.023	-4.227
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-6.366	-3.302
Tilgodehavender og gæld	-104.140	-6.100
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-113.528</u>	<u>-13.629</u>
Investering i investeringsejendomme under opførelse	23.418	-27.819
Investering i dattervirksomheder	-2.858	-640.050
Udlodning fra datterselskaber	100.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>120.560</u>	<u>-667.869</u>
Pengestrømme, netto	7.032	-681.498
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-681.498	0
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	<u>-674.467</u>	<u>-681.498</u>

Noter

t. kr.

2019

2018

3.04 - 31.12

1 Administrationsomkostninger

Heraf

Udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

-2.647

-4.165

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

2 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo

1.370.238

0

Tilgang

181.376

640.050

Tilgang ved spaltning

0

730.188

Anskaffelsessum ultimo

1.551.614

1.370.238

Opskrivning primo

482.054

0

Udlodning

-100.000

0

Opskrivning

235.141

137.460

Tilgang ved spaltning

0

344.594

Opskrivning ultimo

617.191

482.054

Nedskrivning primo

-48

0

Tilgang ved spaltning

0

-29

Nedskrivning

-3

0

Tilbageført nedskrivning

9

-19

Nedskrivning ultimo

-42

-48

Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo

2.168.767

1.852.245

Som består af

Hjemsted

Ejerandel

Resultat

Egenkapital

Klampenborgvej 205, Lyngby P/S

København

100%

49.188

708.800

Komplementarselskabet Klampenborgvej 205, Lyngby

København

100%

5

47

PFA Forum A/S

København

100%

-8.106

189.198

PFA Blue Star Ejendomme P/S

København

100%

137.142

1.106.161

Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS

København

100%

-3

10

PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS

København

100%

21.731

164.549

3 Øvrige finansielle udgifter

Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder

-6.366

-3.302

4 Skat

Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

5 Investeringsejendomme under opførelse

Anskaffelsessum primo

49.856

0

Tilgang

516.478

27.819

Tilgang ved spaltning

0

22.037

Investeringsejendomme under opførelse ultimo

566.334

49.856

Noter

t. kr.

2019 **2018**

3.04 - 31.12

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2019 udgør 134,7 mio. kr.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

8 Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	235.143	137.440
Overført til næste år	<u>-10.412</u>	<u>-20.129</u>
I alt	<u>224.731</u>	<u>117.311</u>