PFA US Real Estate Medium P/S

Årsrapport 2019

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 5. marts 2020

Allan Polack
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 5. marts 2020

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA US Real Estate Medium P/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 94 68 82

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA US Real Estate Medium P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 94 68 82 Web: www.ejendomme.pfa.dk Regnskabsår 1. januar – 31. december Første regnskabsperiode dækker perioden 12. oktober 2018 – 31. december 2019 Hjemstedskommune: København Stiftelsesdato 12. oktober 2018
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Komplementarselskab	Komplementarselskabet PFA US Real Estate Medium ApS
Bestyrelse	Allan Polack Kasper Ahrndt Lorenzen Anders Damgaard Dorthe Bundgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter
Selskabets formål er at eje og drive ejendomme i USA, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder.

Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

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
Selskabet blev stiftet 12. oktober 2018 og har henover efteråret 2018 og frem til februar 2019 erhvervet kapitalandele i 7 associerede virksomheder samt 1 dattervirksomhed med udlejningsejendomme. Virksomhederne er alle med base i USA. I december 2019 erhvervede selskabet yderligere kapitalandele i en af de associerede virksomheder, som herefter indgår som dattervirksomhed.

Periodens resultat udgjorde 269.800 t.kr.

Begivenheder siden balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til dagen for vedtagelsen af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2020
For 2020 forventes Resultat før værdiregulering og finansielle poster at være på niveau med 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 12. oktober 2018 – 31. december 2019 for PFA US Real Estate Medium P/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 regnskabsperioden 12. oktober 2018 – 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 US Real Estate Medium P/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for PFA US Real Estate Medium P/S for regnskabsperioden 12. oktober 2018 - 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 regnskabsperioden 12. oktober 2018 - 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, pengestrømsopgørelse 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.

Dette er selskabets første regnskabsperiode, som løber fra 12. oktober 2018 til 31. december 2019.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger

Koncernforhold
Selskabet er 100 % ejet af PFA Pension, livsforsikringsaktieselskab 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. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA. 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, 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

Administrationsudgifter
Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

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

Værdiregulering af associerede virksomheder
Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets regulering af kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Skat
Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtig. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet.

Balancen

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.

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

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

Kapitalandele i 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.

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

Kapitalandele i 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.

Resultatopgørelse for perioden 12. oktober 2018 - 31. december 2019

t. kr.

Note		2019
1	Administrationsomkostninger	-3.028
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	**-3.028**
2	Værdiregulering af dattervirksomheder	-3.599
3	Værdiregulering af associerede virksomheder	275.676
	Resultat før finansielle poster	269.050
4	Andre finansielle indtægter	750
	Resultat	269.800

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	275.676
Udbytte	120.720
Overført til næste år	-126.597
I alt	269.800

Balance
t. kr.

Note		2019
	AKTIVER	
	Finansielle anlægsaktiver	
2	Kapitalandele i dattervirksomheder	2.058.240
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.200.051
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**3.258.291**
	Anlægsaktiver i alt:	**3.258.291**
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	120.720
	Andre tilgodehavender	32.016
	Omsætningsaktiver i alt:	**152.736**
	AKTIVER, i alt	**3.411.027**
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	400
	Reserve for valutakursregulering	-12.261
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	275.676
	Overført resultat	3.026.491
	Foreslået udbytte	120.720
	Egenkapital, i alt	3.411.027
	PASSIVER, i alt	**3.411.027**
5	**Eventualforpligtelser**	
6	**Nærtstående parter**	

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksom-hedskapital	Reserve for valutakurs-regulering	Reserve for nettoopskriv-ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	0	0	0	0	0	0
Indskud ved stiftelse	400					400
Skattefrit koncerntilskud				3.153.088		3.153.088
Overført resultat			275.676	-126.597		149.080
Udbytte					120.720	120.720
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder		-12.261				-12.261
Egenkapital ultimo	**400**	**-12.261**	**275.676**	**3.026.491**	**120.720**	**3.411.027**

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

Note		2019
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-3.028
	Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:	
	Finansielle poster, netto	750
	Tilgodehavender og gæld	-32.016
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	**-34.294**
	Investering i dattervirksomheder	-689.124
	Investering i associerede virksomheder	-2.309.350
	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	**-2.998.474**
	Indskud fra ejer	3.153.488
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	**3.153.488**
	Pengestrømme, netto	120.720
	Mellemværende med tilknyttede virksomheder primo	0
	Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	**120.720**

Noter

Beløb i t.kr.

		2019
1	**Administrationsomkostninger**	-2.990
	Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	
	Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag	
	Gennemsnitligt antal beskæftigede	0
	Honorar til generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.	
2	**Kapitalandele i dattervirksomheder**	
	Anskaffelsessum primo	0
	Tilgang	689.124
	Overført fra associerede virksomheder	308.501
	Anskaffelsessum ultimo	997.625
	Opskrivning primo	0
	Overført fra associerede virksomheder	213.803
	Årets opskrivning	0
	Valutakursregulering	-7.778
	Opskrivning ultimo	206.024
	Nedskrivning primo	0
	Årets nedskrivning	-3.599
	Nedskrivning ultimo	-3.599
	Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	**1.200.051**

som består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Thor NJ Center of Excellence JV LP	USA	95 %	-3.788	452.984
Hudson Waterfront Parent, LLC	USA	75 %	-	1.027.297

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på baggrund af rapportering fra administrator.
Såfremt de tilknyttede selskaber er nystiftede, indregnes til kostpris.

3 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo	0
Tilgang	2.309.350
Overført til tilknyttede virksomheder	-308.501
Anskaffelsessum ultimo	2.000.849
Opskrivning primo	0
Årets opskrivninger	275.676
Overført til tilknyttede virksomheder	-213.803
Valutakursregulering	-4.482
Opskrivning ultimo	57.391
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	**2.058.240**

Som består af:

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Galatyn Parent LP	USA	49 %	-19.692	506.121
100 Northern JV. LLC	USA	49 %	124.617	1.749.595
5 Houston Center Owner, LP	USA	49 %	-109.577	491.988
H.I.G Industrial Co-Invest L.P.	USA	75 %	13.911	779.191
90 Hudson Waterfront, LLC	USA	49 %	102.453	673.594

Indregning af associerede virksomheder er baseret på kvartalsvis rapportering fra administrator.

Noter

Beløb i t.kr.	2019
4 Andre finansielle indtægter	
heraf finansielle indtægter fra tilkyttede virksomheder	589

5 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 mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6 Nærtstående parter

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.