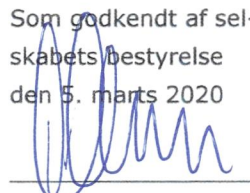


PFA Forum A/S

# Årsrapport 2019

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



Michael Bruhn  
Formand

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



Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

PFA Forum A/S  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 17 14 95 12

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	4
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Forum A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 17 14 95 12</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Ejendomme Høj A/S. c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Rikke Schmith Kampmann</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## Ledelsesberetning

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive erhvervsjendomme 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 indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. 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 DK Ejendomme Høj A/S.

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 – 8.106 t. kr. mod 3.506 i 2019.

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-modellen, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen 2019 af selskabets ejendom er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommen i 2019 værdireguleret med – 11.149 t.kr. mod 0 t. kr. i 2018.

### Begivenheder efter balancedagen

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

### Forventninger til 2020

For 2020 forventes et driftsresultat på niveau med 2019.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december for 2019 for PFA Forum 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 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:**



Rikke Schmith Kampmann

**Bestyrelse:**



Michael Bruhn  
Formand



Mikael Anne Fogemann



Vibeke Bodi

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Forum A/S.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Forum A/S. for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Ejendomme Høj A/S 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 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 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 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 udlejning af investeringsejendomme.

### Bruttofortjenesete

I perioden frem til PFA DK Ejendomme Høj A/S' erhvervelse af selskabet anvendtes bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Drift af ejendomme

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejnings-ejendommens dagsværdi (markedsværdi).

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige 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 heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

## 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 en DCF-baseret model.

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 forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

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

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

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Egenkapital**

Udlodning indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udlodning 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.

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2019	2018
Lejeindtægter	1.100	
Bruttofortjeneste, 2019: for perioden 1.01.2019 - 30.06.2019	1.733	5.724
Drift af ejendom	-1.075	
<b>Driftsresultat, ejendom</b>	<b>1.758</b>	<b>5.724</b>
1 Administrationsomkostninger	-295	
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>1.463</b>	<b>5.724</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.149	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-9.686</b>	<b>5.724</b>
3 Andre finansielle indtægter	15	16
4 Øvrige finansielle udgifter	-722	-1.248
	-10.393	4.491
5 Skat af årets resultat	2.286	-986
<b>Resultat</b>	<b>-8.106</b>	<b>3.506</b>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til næste år	-8.106	3.506
I alt	-8.106	3.506

## Balance

t. kr.

Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	238.851	250.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>238.851</u>	<u>250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>238.851</u>	<u>250.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	303	789
Sambeskatningsbidrag	88	0
Likvide beholdninger	0	1.068
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>391</u>	<u>1.857</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>239.242</u>	<u>251.857</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.000	2.000
Overført resultat	187.198	159.604
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>189.198</u>	<u>161.604</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	47.343	49.542
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>47.343</u>	<u>49.542</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	35.711
Deposita	0	1.935
6 <b>Langfristet gældsforpligtelser</b>	<u>0</u>	<u>37.646</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	2.028
Sambeskatningsbidrag	0	667
Anden gæld	2.701	370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.701</u>	<u>3.065</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.701</u>	<u>40.711</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>239.242</u>	<u>251.857</u>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualforpligtelser</b>		
9 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopførelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	2.000	159.604	161.604
Tilskud fra koncernen		35.700	35.700
10 Resultat		-8.106	-8.106
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.000</b>	<b>187.198</b>	<b>189.198</b>

Tilskud fra koncernen er ydet før PFA DK Ejendomme Høj A/S erhvervede selskabet.

2019

2018

## Noter

t. kr.

### 1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension  
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

-265

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

### 2 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

48.768

48.768

Anskaffelsessum ultimo

48.768

48.768

Opskrivninger primo

201.232

201.232

Tilbageført af tidligere års opskrivninger

-11.149

0

Opskrivninger ultimo

190.083

201.232

#### Investeringsejendomme i alt

238.851

250.000

Anvendte afkastprocenter udgør:

Eventejendom, København

Startafkast

0,4%

Slutafkast

6,5%

### 3 Andre finansielle indtægter

Heraf andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

0

16

### 4 Øvrige finansielle udgifter

Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder

-128

-1.248

### 5 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

88

667

Hensat til udskudt skat

2.199

319

2.286

986

#### Betalt sambeskatningsbidrag

667

0

### 6 Langfristet gældsforpligtelser

Heraf forfalder efter 5 år

0

29.573

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst skadesløsbrev med pant i matr. Nr. 19 ba. Frederiksberg, på 10 mio. kr.

Pantebrevet ligger til sikkerhed hos Frederiksberg Kommune.

Herudover er tinglyst 2 afgiftspantebreve vedr. Nykredit på 28 mio. kr. henholdsvis 10 mio. kr.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter fra 1. juli 2019 ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab.

## Noter

t. kr.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2019 udgør 11 t. kr.

### **9 Nærtstående parter**

#### **Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:**

Selskabet ejes 100% af PFA DK Ejendomme Høj A/S.