

PFA CC Properties VII Holding ApS

Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 8. marts 2019



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

PFA CC Properties VII Holding ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 32 32 35 29

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CC Properties VII Holding ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 32 32 35 29</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CC Properties ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Michael Hansen</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv i Danmark, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark.

Selskabet 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.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opbygge en attraktiv portefølje af udlejningsboliger med et sikkert stabilt afkast.

Selskabet ejes 100 % af PFA CC Properties ApS.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 16.250 t. kr. mod 8.460 t. kr. i 2017.

Resultat i dattervirksomhed udgør 16.401 t. kr. mod 8.546 t. kr. i 2017.

Forventninger til 2019

Der investeres fortsat løbende i nye boliger og byggerier, og det forventes derfor, at driftsresultatet for 2019, bliver højere end driftsresultatet i 2018.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2018 for PFA CC Properties VII Holding ApS.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA CC Properties VII Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties VII Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

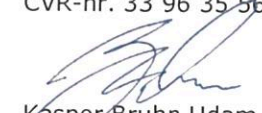
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. marts 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



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 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 2017.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA CC Properties ApS 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 om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelle principper om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdiregulering af dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

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.

Såfremt 90 % - reglen ikke er opfyldt for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtigt og i stedet omfattet af en national sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab.

PFA CC Properties VII Holding ApS har i 2018 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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

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

Resultatopgørelse

Note (t. kr.)

	2018	2017
1 Administrationsomkostninger	-91	-102
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-92	-102
2 Dagsværdiregulering af dattervirksomheder	16.401	8.546
Resultat før finansielle poster	16.309	8.444
3 Finansielle indtægter	0	1.336
4 Finansielle udgifter	-55	-1.340
Resultat før skat	16.254	8.440
5 Skat af årets resultat	-3	20
Årets resultat	16.250	8.460

som bestyrelsen foreslår disponeret således

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.401	8.546
Overført til næste år	-151	-85
i alt	<u>16.250</u>	<u>8.460</u>

Balance

Note (t. kr.)

	2018	2017
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	84.826	41.845
Finansielle anlægsaktiver i alt	84.826	41.845
Anlægsaktiver i alt	84.826	41.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.219
Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	0	31
Omsætningsaktiver i alt	0	6.249
AKTIVER, i alt	84.826	48.094
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	4.000	4.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	42.247	25.846
Overført resultat	38.251	11.822
6 Egenkapital i alt	84.498	41.667
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	322	6.422
Anden gæld	7	6
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	329	6.427
Gældsforpligtelser i alt	329	6.427
PASSIVER, i alt	84.826	48.094
7 Eventualforpligtelser		
8 Begivenheder efter balancedagen		

Noter

Note (t. kr.)

	2018	2017		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA	-85	-94		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum primo	16.000	16.000		
Tilgang ved gældskonvertering	26.580	0		
Anskaffelsessum ultimo	42.580	16.000		
Opskrivning primo	25.846	17.300		
Opskrivning	16.401	8.546		
Opskrivning ultimo	42.247	25.846		
Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo	84.826	41.845		
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA CC Properties VII ApS	København	100%	16.401	84.826
3 Finansielle indtægter				
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			0	1.336
4 Finansielle udgifter				
Heraf renter af koncernmellemværender			-55	-1.340

Note

Note (t. kr.)

	2018	2017
5 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	0	-3
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat	0	23
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat, tidligere år	-3	0
Skat af årets resultat	-3	20

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
6 Egenkapital				
Primo	4.000	25.846	11.822	41.667
Gældskonvertering	0	0	26.580	26.580
Årets resultat	0	16.401	-151	16.251
Egenkapital ultimo	4.000	42.247	38.251	84.498

Der er i april 2018 foretaget gældskonvertering af mellemværende med tilknyttede virksomheder. Gældskonverteringen er indregnet under frie reserver på egenkapitalen.

Note

Note (t. kr.)

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

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

8 Begivenheder efter balancedagen

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