


PFA CC Properties VII Holding ApS

Årsrapport 2019

Som godkendt af selskabsbestyrelse
den 5. marts 2020



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Påtegninger | 5 |
| Regnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 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 Web: www.ejendomme.pfa.dk</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p> |
| Ejerforhold | <p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CC Properties ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab 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.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i datterselskaber værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller rapportering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 2.925 t.kr. mod 16.250 t.kr i 2018.

Resultat i dattervirksomhed udgør 3.023 t.kr mod 16.401 t.kr i 2018.

Driftsresultat for 2019 svarede til forventningerne.

Begivenheder efter 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 ejendomme i dattervirksomheder er negativt påvirket med ca. 3 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

Resultatet for 2020 afhænger af resultat af kapitalandelene i datterselskaber og forventes at være højere end resultatet for 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 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 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.

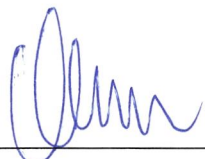
København, den 5. marts 2020

Direktion:

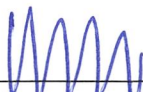


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CC Properties VII Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties VII Holding ApS 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 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

Koncernforhold

Selskabet er 100 pct. 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, Sundkrogsvej 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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering 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 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 opfylder i 2019 pct.-reglen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

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 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.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

Beløb i t.kr.

| Note | 2019 | 2018 |
|--|--------------|---------------|
| 1 Administrationsomkostninger | -66 | -91 |
| Resultat før værdiregulering og finansielle poster | -66 | -92 |
| 2 Værdiregulering af dattervirksomhed | 3.023 | 16.401 |
| Resultat før finansielle poster | 2.958 | 16.309 |
| 3 Øvrige finansielle udgifter | -32 | -55 |
| Resultat før skat | 2.925 | 16.254 |
| 4 Skat | 0 | -3 |
| Resultat | 2.925 | 16.250 |
| som bestyrelsen foreslår disponeret således: | | |
| Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 3.023 | 16.401 |
| Overført til næste år | -98 | -151 |
| I alt | 2.925 | 16.250 |

Balance

t. kr.

| Note | 2019 | 2018 |
|--|---------------|---------------|
| AKTIVER | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | |
| 2 Kapitalandele i dattervirksomhed | 87.850 | 84.826 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 87.850 | 84.826 |
| Anlægsaktiver i alt: | 87.850 | 84.826 |
| AKTIVER, i alt | 87.850 | 84.826 |
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Aktiekapital | 4.000 | 4.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 45.270 | 42.247 |
| Overført resultat | 38.153 | 38.251 |
| Egenkapital, i alt | 87.423 | 84.498 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 398 | 322 |
| Anden gæld | 29 | 7 |
| Kortfristede gældsforpligtelserCVR: | 427 | 329 |
| Gældsforpligtelser i alt | 427 | 329 |
| PASSIVER, i alt | 87.850 | 84.826 |
| 6 Eventualforpligtelser | | |
| 7 Nærtstående parter | | |
| 8 Begivenheder efter balancedagen | | |

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.

| | Aktiekapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|--------------|--|----------------------|---------------|
| Primo | 4.000 | 42.247 | 38.251 | 84.498 |
| Årets resultat | 0 | 3.023 | -98 | 2.925 |
| Egenkapital, i alt | 4.000 | 45.270 | 38.153 | 87.423 |

Noter
t. kr.**2019****2018****1 Administrationsomkostninger**

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension

-50-85

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag

Gennemsnitligt antal beskæftigede

00**2 Kapitalandele i dattervirksomhed**

Anskaffelsessum primo

42.580

16.000

Tilgang ved gældskonvertering

026.580**Anskaffelsessum ultimo****42.580****42.580**

Opskrivning primo

42.247

25.846

Opskrivning i året

3.02316.401**Opskrivning ultimo****45.270****42.247****Kapitalandele i dattervirksomheder ultimo****87.850****84.826**

Som består af:

| | Aktivitet | Ejerandel | Hjemsted | Resultat | Egenkapital |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| PFA CC Properties VII ApS | Ejendomsselskab | 100% | København | 3.023 | 87.850 |

3 Øvrige finansielle udgifter

Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder

-32-55**4 Skat**

Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat, tidl. år

0-3

Skat, i alt

0-3

Som følge af selskabsskatteovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat

Der er ikke betalt selskabsskat.

6 Eventualforpligtelser

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

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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

Selskabet ejes 100 % af PFA CC Properties ApS.

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

8 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til afsnittet 'Begivenheder efter balancedagen' i ledelsesberetningen side 4.