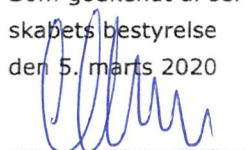


PFA Sankt Jakobs Plads ApS

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 Sankt Jakobs Plads ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 33 76 12 36

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Sankt Jakobs Plads ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 33 76 12 36</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CPH Boliger 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 udøve virksomhed med udlejning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

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 CPH Boliger ApS, som erhvervede selskabet d. 3. april 2019.

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 -162 t. DKK. mod 31.253 t.kr. i 2018.

Værdiregulering af investeringsejendomme udgjorde 292 t. kr. mod 39.759 t. kr. i 2018.

Ejendomme værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den DCF-baserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendom er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommen i 2019 værdireguleret med 292 t.kr.

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 huslejstigninger 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. Et foreløbigt skøn på værdiforringelsen af selskabets boligejendomme er opgjort til i omegnen af 4 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

For 2020 forventes driftsresultat der er højere end 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 for PFA Sankt Jakobs Plads 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 Sankt Jakobs Plads ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Sankt Jakobs Plads 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, 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 CPH Boliger 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, 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 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster

I 2018 er lejeindtægter, drift af ejendomme og administrationsomkostninger ikke oplyst særskilt.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens 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 forsikringsselskaber 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 ejendommens dagsværdi anvendes DCF-metoden.

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommens 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 også 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.

Likvide beholdninger

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	1.275	
Drift af ejendomme	<u>-756</u>	
Driftsresultat, ejendomme	520	
1 Administrationsomkostninger	<u>-888</u>	
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-369	430
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>292</u>	<u>39.759</u>
Resultat før finansielle poster	-77	40.189
Andre finansielle indtægter	42	20
3 Øvrige finansielle udgifter	<u>-103</u>	<u>-109</u>
Resultat før skat	-138	40.100
4 Skat	<u>-24</u>	<u>-8.848</u>
Årets resultat	<u>-162</u>	<u>31.253</u>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til næste år	<u>-162</u>	<u>31.253</u>
I alt	<u>-162</u>	<u>31.253</u>

Balance

t. kr.

Note	2019	2018
AKTIVER		
Materielle Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	58.458	57.700
Materielle Anlægsaktiver i alt	58.458	57.700
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.224	11
Periodeafgrænsningsposter	0	18
Likvide beholdninger	0	1.698
Omsætningsaktiver i alt	1.224	1.728
AKTIVER, i alt	59.681	59.428
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	90	90
Overført resultat	40.079	40.242
Egenkapital i alt	40.169	40.332
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	10.634	10.645
Hensatte forpligtelser i alt	10.634	10.645
Langfristede gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	0	7.678
Deposita	0	99
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	7.777
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristede del af langfristede gældsforpligtelser	0	251
Gæld tilknyttede virksomheder	7.778	0
Leverandør af varer og tjenesteydelser	0	209
Selskabsskat	50	30
Anden gæld	1.051	36
Periodeafgrænsningsposter	0	148
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.878	674
Gældsforpligtelser i alt	19.512	8.451
PASSIVER, i alt	59.681	59.428
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		
8 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	90	40.242	40.332
Resultat		-162	-162
Egenkapital ultimo	90	40.079	40.169

Noter

t. kr.

1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension		-143
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede		0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	21.381	21.381
Tilgang	466	0
Anskaffelsessum ultimo	21.847	21.381
Opskrivninger primo	36.319	0
Opskrivninger	292	36.319
Opskrivninger ultimo	36.611	36.319
Nedskrivninger primo	0	-3.440
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	3.440
Nedskrivninger ultimo	0	0
Investeringsejendomme, i alt	58.458	57.700
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Startafkastprocent, boligejendomme, København	1,41	
Slutafkastprocent, boligejendomme, København	3,25	
3 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder		-3
4 Skat		
Årets aktuelle skat	-36	64
Årets regulering af udskudt skat	12	8.784
Skat i alt	-24	8.848
Betalt skat		16
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut i alt	-	7.929
Heraf forfalder inden for 1 år	-	-251
	-	7.678
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	-	6.216

Noter

t. kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter fra 3. april 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. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Der påhviler ejendommen en forpligtelse vedrørende indvendig vedligeholdelse på 564 t. kr.

For 2019 er der en forpligtelse på 107 t. kr. til indbetaling til Grundejernes Investeringsfond.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA CPH Boliger ApS

8 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til afsnittet 'Begivenheder efter balancedagen' i ledelsesberetningen side 3.