

# PFA CC Properties II 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 II ApS  
c/o Capital Investment A/S  
Sankt Annæ Plads 13  
1250 København K  
Danmark  
CVR-nummer 34 07 40 89

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CC Properties II ApS c/o Capital Investment A/S Sankt Annæ Plads 13 1250 København K Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 34 07 40 89</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CC Properties II Holding 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, beliggende Koldinggade 21, Koldinggade 28, København Ø, og Nørre Søgade 21, København K, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

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 3 ejendomme er ultimo 2018 værdiansat til 322.597 t. kr. mod 301.403 t. kr. ultimo 2017.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

Selskabet ejes 100 % af PFA CC Properties II Holding 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 43.776 t. kr. mod 28.086 t. kr. i 2017.

Årets resultat er positivt påvirket af en skatteindtægt vedrørende udskudt skat.

Selskaber, som ejes af livsforsikringselskaber, er omfattet af særlige skatteregler, hvorefter aktuelle og udskudte skatter afsættes i livsforsikringsmoderselskabet, såfremt mindst 90 % af det ejede selskabs aktiver består af fast ejendom, jf. SEL§3a. Idet Selskabet i 2018 er indtrådt i §3a, er udskudt skat indtægtsført i selskabet og herefter afsat i livsforsikringsmoderselskabet.

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdireguleringen er beregnet af ekstern mægler og baseret på DCF-model. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2018 værdireguleret med 19.526 t.kr. mod 42.620 t.kr. i 2017. Værdireguleringen i 2018 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende boligejendomme og indeksering af huslejen.

### Forventninger til 2019

For 2019 forventes et resultat ekskl. Værdiregulering af ejendommene og før skat på niveau med 2018.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties II 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 regnskabsbrugere 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.

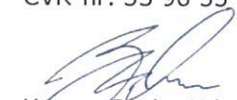
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i forhold til sidste år. Sammenligningstillene for 2017 er tilpasset.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA CC Properties II Holding 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

### Driftsresultat

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af ejendommenes markedsværdi.

### 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 II ApS har i 2018 opfyldt 90 %-reglen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". På baggrund af en individuel vurdering ultimo året sker målingen ved anvendelse af en DCF-model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene

tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomsstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Omkostninger, der tilfører ejendommene nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### **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
Lejeindtægter	10.375	9.546
Drift af ejendomme	-6.960	-8.454
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	<b>3.415</b>	<b>1.093</b>
1 Administrationsomkostninger	-268	-336
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>3.147</b>	<b>757</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	19.526	42.620
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>22.673</b>	<b>43.377</b>
3 Finansielle indtægter	1	1
4 Finansielle udgifter	-1.865	-6.330
<b>Resultat før skat</b>	<b>20.808</b>	<b>37.048</b>
5 Skat af årets resultat	22.968	-8.962
<b>Årets resultat</b>	<b>43.776</b>	<b>28.086</b>
som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til næste år	43.776	28.086
<b>Årets Resultat</b>	<b>43.776</b>	<b>28.086</b>

## Balance

Note (t. kr.)

	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	322.597	301.403
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>322.597</b>	<b>301.403</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>322.597</b>	<b>301.403</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.005	0
Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	0	1.979
Andre tilgodehavender	949	733
Periodeafgrænsningsposter	45	61
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.000</b>	<b>2.773</b>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>324.597</b>	<b>304.176</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	30.000	30.000
Overført resultat	287.427	126.333
6 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>317.427</b>	<b>156.333</b>
Hensættelser til udskudt skat	0	23.336
<b>Hensættelser til udskudt skat</b>	<b>0</b>	<b>23.336</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
7 Deposita	59	47
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59</b>	<b>47</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	419	109.006
Deposita	4.299	-47
Anden gæld	2.373	11.381
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.111</b>	<b>124.460</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.170</b>	<b>124.507</b>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>324.597</b>	<b>304.175</b>
8 <b>Eventualforpligtelser</b>		
9 <b>Begivenheder efter balancedagen</b>		

## Noter

Note (t. kr.)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-255</u>	<u>-283</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	195.545	193.733
Tilgang	1.668	1.812
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>197.213</u></b>	<b><u>195.545</u></b>
Opskrivninger primo	105.858	63.238
Opskrivninger	19.526	42.620
<b>Opskrivninger Ultimo</b>	<b><u>125.384</u></b>	<b><u>105.858</u></b>
<b>Investeringsejendomme ultimo</b>	<b><u>322.597</u></b>	<b><u>301.403</u></b>
<b>Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:</b>		
Startafkastprocent, Københavnsområdet	2,20 %	2,37 %
Slutafkastprocent, Københavnsområdet	3,35 %	3,54 %
Tomgang er og forventes at være nærmest ikke eksisterende for boliglejemål i Københavnsområdet.		

## Note

Note (t. kr.)

	2018	2017
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Finansielle udgifter</b>		
Heraf finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-1.865</u>	<u>-6.330</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	23.336	-10.188
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat	0	1.226
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år	-368	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<u><b>22.968</b></u>	<u><b>-8.962</b></u>

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
<b>6 Egenkapital</b>			
Primo	30.000	126.333	156.333
Gældskonvertering	0	117.319	117.319
Årets resultat	0	43.776	43.776
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>287.427</b></u>	<u><b>317.427</b></u>

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 Deposita

Deposita, hvoraf hele beløbet forfalder til betaling inden for et til fem år

### 8 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.

### 9 Begivenheder efter balancedagen

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