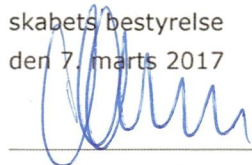


PFA CC Properties II ApS

Årsrapport 2016

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 26. april 2017



dirigent

PFA CC Properties II ApS
Frederiksgade 17
1265 København K
Danmark
CVR-nummer 34 07 40 89

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA CC Properties II ApS Frederiksgade 17 1265 København K Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 34 07 40 89 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CC Properties II Holding ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Michael Hansen Vibeke Markussen
Direktion	Søren Grusgaard
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i bolig-, kontor- og butiksejendomme. Investering kan ske direkte ved køb af ejendomme, og indirekte gennem ejendomsselskaber. Selskabet skal primært investere i ejendomme, som er beliggende i det Storkøbenhavns område, men kan derudover efter bestyrelsens skøn investere i ejendomme beliggende i resten af Danmark.

Selskabet indgår i PFA koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset. Ledelsen har derfor alene bemyndigelse til at indgå aftaler, der relaterer sig specifikt til driften af ejendommene Koldinggade 21, Koldinggade 28 og Nørre Søgade 21 i København N.

Selskabets 3 ejendomme er ultimo 2016 værdiansat til 256.971 t. kr. mod 208.000 t. kr. ultimo 2015.

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

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA CC Properties II Holding ApS.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 32.018 t. kr. mod 4.193 t. kr. i 2015.

Ejendommene værdiansættes til dagsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret på en DCF-model, jf. Finanstilsynets vejledning. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2016 værdireguleret med 43.323 t. kr. mod 3.672 t. kr. i 2015. Værdireguleringen i 2016 var primært en følge af den stigende efterspørgsel efter velbeliggende boligejendomme og indeksering af huslejen.

Forventninger til 2017

For 2017 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme og før skat på niveau med resultatet ekskl. værdiregulering af ejendomme og før skat i 2016.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

Direktion:



Søren Grusgaard

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Michael Hansen



Vibeke Markussen

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

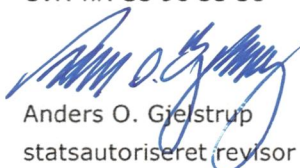
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstem-

melse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

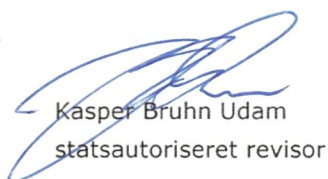
København, den 7. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges 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.

Anvendt regnskabspraksis er tilpasset i forbindelse med PFA Pension, forsikringsaktieselskabs overtagelse af moderselskabet i PFA CC Properties koncernen: PFA CC Properties ApS. Tilpasningen har alene medført reklassifikationer og ændrede benævnelser.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA CC Properties II ApS ejes 100 % af PFA CC Properties II Holding ApS.

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 for 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 omkostninger.

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

Driftsresultat, ejendomme

Driftsresultat af ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af driftsudgifter.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

Skat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Pension, forsikringsaktieselskab 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 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, ejendomstype, og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

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

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

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.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016	2015
Lejeindtægter	8.945	8.727
Drift af ejendomme	<u>-7.411</u>	<u>-4.295</u>
Driftsresultat, ejendomme	1.534	4.432
1 Administrationsomkostninger	<u>-405</u>	<u>-1.563</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	1.130	2.869
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld	<u>43.323</u>	<u>4.293</u>
Resultat før finansielle poster	44.453	7.162
Finansielle indtægter	1	0
3 Finansielle udgifter	<u>-4.555</u>	<u>-1.796</u>
Resultat før skat	39.899	5.366
4 Skat af årets resultat	<u>-7.880</u>	<u>-1.173</u>
Årets resultat	<u>32.018</u>	<u>4.193</u>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til næste år	<u>32.018</u>	<u>4.193</u>
I alt	<u>32.018</u>	<u>4.193</u>

Balance

t. kr.

Note	2016	2015
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	<u>256.971</u>	<u>208.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>256.971</u>	<u>208.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>256.971</u>	<u>208.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	0	2.541
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	753	117
Andre tilgodehavender	429	1.117
Periodeafgrænsningsposter	45	64
Likvide beholdninger	<u>494</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.722</u>	<u>3.839</u>
AKTIVER, i alt	<u>258.693</u>	<u>211.839</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	30.000	30.000
Overført resultat	<u>98.247</u>	<u>66.229</u>
6 Egenkapital i alt	<u>128.247</u>	<u>96.229</u>
Hensættelser		
Udskudt skat	<u>13.148</u>	<u>4.431</u>
Hensættelser i alt	<u>13.148</u>	<u>4.431</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	0	105.051
Forudbetalt husleje og deposita	<u>0</u>	<u>3.637</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>108.688</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	108.431	0
Bankgæld	0	689
Periodeafgrænsningsposter	20	0
Anden gæld	<u>8.848</u>	<u>1.802</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>117.299</u>	<u>2.491</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>117.299</u>	<u>111.179</u>
PASSIVER, i alt	<u>258.693</u>	<u>211.839</u>
8 Eventualforpligtelser		

Noter

t. kr.	2016	2015
1 Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	<u>-294</u>	<u>0</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Værdiregulering af investeringsejendom	43.323	3.672
Værdiregulering af gæld	<u>0</u>	<u>621</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld i alt	<u>43.323</u>	<u>4.293</u>
3 Finansielle udgifter		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>-3.877</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	117
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat	753	0
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år	84	0
Regulering af udskudt skat	-8.633	-1.290
Regulering af udskudt skat, tidligere år	<u>-84</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat	<u>-7.880</u>	<u>-1.173</u>
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber	<u>201</u>	<u>0</u>
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	188.085	179.079
Årets tilgang	<u>5.648</u>	<u>9.006</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>193.733</u>	<u>188.085</u>
Opskrivninger primo	19.915	16.243
Årets opskrivninger	<u>43.323</u>	<u>3.672</u>
Opskrivninger ultimo	<u>63.238</u>	<u>19.915</u>
Investeringsejendomme ultimo	<u>256.971</u>	<u>208.000</u>

Baseret på eksterne vurderinger er investeringsejendommene vurderet til dagsværdi beregnet på grundlag af en DCF-model med forventede pengestrømme og et for hver ejendom fastsat forrentningskrav, som afspejler et salg mellem uafhængige parter.

Diskonteringsraten er fastsat som summen af den forventede langsigtede gennemsnitsinflation og en slutafkastprocent, der modsvarer det afkast, som en investor i dagens marked forventes at ville købe ejendommene til.

I opgørelsen af ejendommens markedsværdi udgør:

Startafkastprocenten	<u>2,6% - 3,7%</u>
Slutafkastprocenten	<u>4,3% - 6,0%</u>
Det vægtede gennemsnit af de afkastprocenter, der er lagt til grund for værdiansættelsen udgør:	
Startafkastprocent	<u>2,7%</u>
Slutafkastprocent	<u>4,0%</u>

Tomgang er og forventes at være nærmest ikke eksisterende for boliglejemål i København.

Noter

t. kr.

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	30.000	66.229	96.229
Årets resultat	0	32.018	32.018
Egenkapital ultimo	30.000	98.247	128.247

2016

2015

7 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf med forfald efter 5 år

0 103.698

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra PFA Pensions erhvervelse af moderselskaber PFA CC Properties ApS den 20. maj 2016 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Momsreguleringsforpligtelser 31.december 2016 udgør 4 t. kr.

9 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.