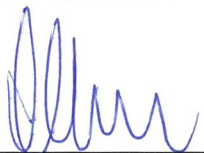


PFA CC Properties III ApS


Årsrapport 2019

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 5. marts 2020



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA CC Properties III ApS
c/o Capital Investment A/S
Sankt Annæ Plads 13
1250 København K
Danmark
CVR-nummer 34 07 40 97

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CC Properties III ApS c/o Capital Investment A/S Sankt Annæ Plads 13 1250 København K Danmark</p> <p>CVR. nr.: 34 07 40 97 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 III 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 eje og drive boligejendomme i Danmark med tilhørende erhverv, beliggende Kirkevej 35, Hyldegårds Tværvvej 45, Charlottenlund, Hammelstrupvej 4A, Trondhjemsgade 7 og 11, København Ø, 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 investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i erhvervs- og boligejendomme i større danske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 19.943 t.kr mod 96.052 t.kr i 2018.

Driften af ejendommene i 2019 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-model, jf. Finanstilsynets vejledning. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2019 værdireguleret med 4.198 t.kr mod 38.541 t.kr i 2018.

Ultimo 2019 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 625.325 t.kr. mod 617.082 t.kr. i 2018.

Arealet udgjorde 24.572 m². Geografisk er ejendommene beliggende i København og Gentofte.

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. Et foreløbigt skøn på værdiforringelsen af selskabets boligejendomme er opgjort til i omegnen af 30 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 et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet for 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for PFA CC Properties III 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 – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

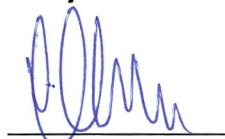
København, den 5. marts 2020

Direktion:

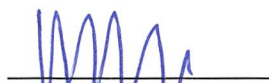


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CC Properties III ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet PFA CC Properties III ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 III 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, 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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer 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

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber 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.

Selskabet opfylder 90 pct.-reglen i 2019.

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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

DCF-metoden

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

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

Beløb i t.kr.

Note	2019	2018
Lejeindtægter	28.350	27.783
Drift af ejendomme	-12.613	-9.552
Driftresultat ejendomme	15.737	18.232
1 Administrationsomkostninger	-231	-516
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	15.506	17.716
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.198	38.541
Resultat før finansielle poster	19.704	56.257
3 Andre finansielle indtægter	239	57
4 Øvrige finansielle udgifter	-1	-4.062
Resultat før skat	19.943	52.253
5 Skat af årets resultat	0	43.800
Resultat	19.943	96.052
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Foreslået udbytte	70.000	0
Overført til næste år	-50.057	96.052
I alt	19.943	96.052

Balance

t. kr.

Note	2019	2018
AKTIVER		
Materielle Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	625.325	617.082
Materielle anlægsaktiver i alt	625.325	617.082
Anlægsaktiver, i alt	625.325	617.082
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	47.733	35.772
Andre tilgodehavender	416	1.436
Periodeafgrænsningsposter	63	16
Omsætningsaktiver, i alt	48.212	37.224
AKTIVER, i alt	673.537	654.306
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.080	50.080
Overført resultat	539.435	589.492
Foreslået udbytte	70.000	0
Egenkapital, i alt	659.515	639.572
Gældsforpligtelser		
Langsigtede gældsforpligtelser		
Deposita	484	1.011
Langsigtede gældsforpligtelser, i alt	484	1.011
Kortsigtede gældsforpligtelser		
Deposita	10.489	9.650
Anden gæld	3.049	4.072
Kortsigtede gældsforpligtelser, i alt	13.538	13.723
Gældsforpligtelser i alt	14.023	14.734
PASSIVER, i alt	673.537	654.306
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		
8 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.	Virksomheds kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	50.080	589.492	0	639.572
Overført resultat	0	-50.057	70.000	19.943
Egenkapital i alt	50.080	539.435	70.000	659.515

Noter

t. kr.

2019

2018

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension

-204

-255

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

0

2 Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

400.496

400.045

Tilgang

4.045

451

Anskaffelsessum ultimo

404.541

400.496

Opskrivninger primo

216.586

178.044

Opskrivninger I året

9.292

38.541

Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger

-5.093

0

Opskrivninger ultimo

220.784

216.586

Investeringsejendomme ultimo

625.325

617.082

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

Startafkastprocent, Københavnsområdet

3,44%

3,38%

Slutafkastprocent, Københavnsområdet

4,11%

4,11%

Tomgang er og forventes at være nærmest ikke-eksisterende for boliglejemål i Københavnsområdet

3 Andre finansielle indtægter

Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

157

54

4 Øvrige finansielle udgifter

Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder

0

-4.062

5 Skat

Regulering af udskudt skat

0

42.836

Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år

0

964

Skat af årets resultat, i alt

0

43.800

Som følge af selskabsskattelovens § 3A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og 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 kildeskatter 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 Holding III ApS.

PFA CC Properties Holding III 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.