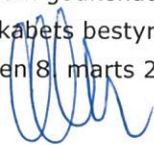


# PFA Nordre Jernbanevej ApS

## 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 Nordre Jernbanevej ApS  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 35 86 60 27

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Nordre Jernbanevej ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 35 86 60 27 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S 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 boligejendommen beliggende Nordre Jernbanevej, Hillerød, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Selskabet skal til enhver tid være 100 pct. ejet af et moder- eller datterselskab i PFA Holding-koncernen, forudsat at ejeren af selskabet ikke er en alternativ investeringsfond.

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.

Selskabet ejes 100 pct. af PFA DK Boliger Lav A/S.

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 51.609 t. kr. mod -1.692 t. kr. i 2017.

### Forventninger til 2019

Selskabets boligejendom er færdiggjort og udlejet i løbet af 2018 og der forventes derfor et højere resultat før værdiregulering og finansielle poster i 2019.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for PFA Nordre Jernbanevej 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.

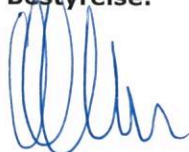
København, den 8. marts 2019

### Direktion:



Michael Hansen

### Bestyrelse:



Michael Bruhn  
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i PFA Nordre Jernbanevej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Nordre Jernbanevej 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.

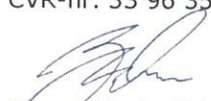
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 reklassifikation og ændret benævnelse for deposita under passiver. Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 pct. ejet af PFA DK Boliger Lav A/S 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. 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 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.

Såfremt 90 pct.- 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.

Selskabet har i 2018 opfyldt 90 pct.-reglen.

Udskudte skatter fra før livsforsikringsmoderselskabet har erhvervet bestemmende indflydelse i selskabet, er overført til livsforsikringsmoderselskabet.

## 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 forsikringselskaber 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 en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris som bedste udtryk for dagsværdi.

#### **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 pålydende værdi.

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til pålydende værdi.

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2018	2017
Lejeindtægter	7.747	0
Drift af ejendomme	-3.410	-306
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	<b>4.337</b>	<b>-306</b>
1 Administrationsomkostninger	-212	-943
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>4.125</b>	<b>-1.249</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	49.294	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>53.418</b>	<b>-1.249</b>
3 Finansielle udgifter	-1.833	-920
<b>Resultat før skat</b>	<b>51.586</b>	<b>-2.169</b>
4 Skat af årets resultat	121	477
<b>Årets resultat</b>	<b>51.707</b>	<b>-1.692</b>
Som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til næste år	51.707	-1.692
<b>I alt</b>	<b>51.707</b>	<b>-1.692</b>

## Balance

t. kr.

Note

	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme under opførelse	0	175.533
2 Investeringsejendomme	258.935	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>258.935</b>	<b>175.533</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>258.935</b>	<b>175.533</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	0	363
Skattegodtgørelse	0	499
Andre tilgodehavender	103	0
Periodeafgrænsningsposter	52	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>155</b>	<b>862</b>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>259.090</b>	<b>176.395</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	51	51
Overkursfond	149	149
Overført resultat	69.239	17.532
6 <b>Egenkapital, i alt</b>	<b>69.439</b>	<b>17.732</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	184.120	158.099
Udskudt skat	0	98
Deposita	4.662	0
Anden gæld	869	466
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>189.652</b>	<b>158.663</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>189.652</b>	<b>158.663</b>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>259.090</b>	<b>176.395</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Begivenheder efter balancedagen		

## Noter

t. kr.

	2018	2017
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-212	-943
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	0	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	209.642	0
Overført til investeringsejendomme	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>209.642</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0
Året opskrivninger	49.293	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>49.293</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>258.935</b>	<b>0</b>
Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Boligejendomme, Nordsjælland	4,5	0,0
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Heraf renter af koncernmellemværender	-1.833	-920
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Som følge af, at selskabets skattepligtige indkomst anses som for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, afsættes der ikke ikke aktuel og udskudt skat i selskabet.		
Der er ikke betalt selskabsskat.		
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	0	477
Skattegodtg, til sambeskattede selskaber, tidligere år	23	0
Ændring i udskudt skat	98	0
<b>Skat, i alt</b>	<b>121</b>	<b>477</b>
<b>5 Investeringsejendomme under opførelse</b>		
Anskaffelsessum primo	175.533	59.609
Årets tilgang	34.109	115.924
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>209.642</b>	<b>175.533</b>
Overført til investeringsejendomme	-209.642	0
<b>Investeringsejendomme under opførelse ultimo</b>	<b>0</b>	<b>175.533</b>

## Noter (fortsat)

t.kr.

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat	<b>I alt</b>
Primo	51	149	17.532	<b>17.732</b>
Årets resultat	0	0	51.707	<b>51.707</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51</b>	<b>149</b>	<b>69.239</b>	<b>69.439</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra 8. juni 2016 med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8 Begivenheder efter balancedagen

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