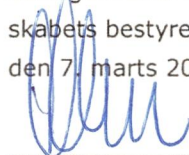


PFA Nordre Jernbanevej ApS

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 Nordre Jernbanevej ApS
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 35 86 60 27

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Nordre Jernbanevej ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 35 86 60 27 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Boliger A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Markussen
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med projektudvikling, herunder gennemførelse af byggeprojekter og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

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 opførelsen og driften af selskabets ejendom Ndr. Jernbanevej i Hillerød.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opbygge en attraktiv portefølje af udlejningsboliger med et sikkert stabilt afkast. Porteføljen vil primært bestå af almindelige udlejningsboliger, men med mulighed for at forfølge potentiale indenfor ungdoms- og seniorboliger.

Selskabet ejes 100 % af PFA Boliger A/S.

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 1.003 t. kr. mod 896 t. kr. i 2015.

Selskabets ejendomsportefølje består af et igangværende byggeri for opførelse af 94 familievenlige udlejningsboliger, alle med altan eller have i et lille parklignende område mod Ndr. Jernbanevej i Hillerød. Projektet ligger attraktivt i Hillerød med kun 100 meter til gågaden og 400 meter til stationen.

Selskabets egenkapital er forhøjet med 17.378 t. kr. 6. juni 2016 ved tilskud fra MT Højgaard A/S, inden overdragelse den 8. juni 2016 til PFA Boliger A/S.

Forventninger til 2017

Da byggeriet forventes ibrugtaget i løbet af 2017 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet for 2016.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2016 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 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.

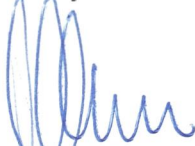
København, den 7. marts 2017

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Markussen

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 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 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis er tilpasset i forbindelse med PFA Boliger A/S' overtagelse af selskabet. Tilpasningen har alene medført reklassifikationer og ændrede benævnelser.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Nordre Jernbanevej ApS ejes 100 % af PFA Boliger A/S.

Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, livsforsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

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.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige danske skatteregler.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses den i Danmark optjente indkomst skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter af denne indkomst i livsforsikringsmoderselskabet.

Såfremt 90 %-reglen ikke opfyldes for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtig af den i Danmark optjente indkomst. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter heraf i selskabet.

Moderselskabet PFA Boliger A/S har i 2016 ikke opfyldt 90 %-reglen. Moderselskabet PFA Boliger A/S opfyldte 90 %-reglen i 2015.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser".

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris.

Varelager

Varelager omfatter ejendomme bestemt for salg, der værdiansættes til kostpris.

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	1.266	2.022
Drift af ejendomme	<u>-157</u>	<u>-472</u>
Driftsresultat, ejendomme	1.109	1.550
1 Administrationsomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	1.109	1.550
2 Regulering til anskaffelsespris ved erhvervelse af igangværende byggeri	<u>446</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	1.554	1.550
Finansielle indtægter	0	1
3 Finansielle udgifter	<u>-268</u>	<u>-381</u>
Resultat før skat	1.286	1.170
4 Skat af årets resultat	<u>-283</u>	<u>-274</u>
Årets resultat	<u>1.003</u>	<u>896</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til næste år	<u>1.003</u>	<u>896</u>
I alt	<u>1.003</u>	<u>896</u>

Balance

t. kr.

Note	2016	2015
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom under opførelse	59.609	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.609</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>59.609</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skattegodtgørelse sambeskattede selskaber	22	0
Varelager	0	17.184
Omsætningsaktiver i alt	<u>22</u>	<u>17.184</u>
AKTIVER, i alt	<u>59.631</u>	<u>17.184</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Anpartskapital	51	51
Overkurs	149	149
Overført resultat	19.224	843
5 Egenkapital i alt	<u>19.424</u>	<u>1.043</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	40.109	15.582
Kreditinstitutter i øvrigt	0	292
Selskabsskat	0	255
Udskudt skat	98	0
Anden gæld	0	11
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.207</u>	<u>16.141</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>40.207</u>	<u>16.141</u>
PASSIVER, i alt	<u>59.631</u>	<u>17.184</u>
6 Eventualforpligtelser		

Noter

t. kr.

2016

2015

1 Administrationsomkostninger

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

2 Investeringsejendom under opførelse

Anskaffelsessum primo	0	0
Overført fra varelager	17.184	0
Regulering til anskaffelsespris ved anskaffelsen	446	0
Årets tilgang	41.980	0
Investeringsejendom under opførelse ultimo	59.609	0

3 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender	-100	0
---------------------------------------	------	---

4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-207	-274
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat	22	0
Udskudt skat	-98	0
Skat af årets resultat	-283	-274
Betalt skat	462	4

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs	Overført resultat	I alt
Primo	51	149	843	1.043
Tilskud 6. juni 2016 fra moderselskab	0	0	17.378	17.378
Årets resultat	0	0	1.003	1.003
Egenkapital i alt	51	149	19.224	19.424

Selskabet har den 6. juni 2016 fået tilskud på 17.378 t. kr fra MT Højgaard A/S og derefter udlignet gælden til moderselskabet, inden overdragelse til PFA Boliger A/S den 8. juni 2016.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra PFA Boliger A/S' erhvervelse af selskabet den 8. juni 2016 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

t. kr.

7 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.