

PFA Boliger ApS

# Årsrapport 2015

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 26. april 2016



formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 28. april 2016



dirigent

PFA Boliger ApS  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 36 20 00 22

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning for 2015	3
Påtegninger	4
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

## Ledelsesberetning for 2015

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed og øvrig virksomhed i relation hertil.

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.

Der investeres i strategisk velbeliggende boliger i større danske byer, og målsætningen er at opnå en volumen på 3-4 milliarder kr. over en årrække, således at der opnås en tilpas risikospredning og stordriftsfordel.

Selskabskapitalen ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde - 527 t. kr. mod - 3 t. kr. fra selskabets stiftelse den 19. september 2014 til 31. december 2014.

Selskabets ejendomsportefølje består af et igangværende byggeri for opførelse af 64 udlejningsboliger i Sydhavnen. Projektet er det første projekt i PFAs boligstrategi.

PFA Boliger 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.

Selskabets kapital er forhøjet med 36.527 t. kr. den 4. december 2015 ved gældseftergivelse fra MTHøjgaard A/S, inden overdragelse 10. december 2015 til PFA Ejendomme A/S.

### Begivenheder efter status dagen

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

Selskabets kapital forhøjes med nom. 99.950 t. kr. til kurs 100 ved kontant indskud den 28. april 2016 og omdannes fra et anpartsselskab til et aktieselskab.

### Forventninger til 2016

For året 2016 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet for 2015.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2015 for PFA Boliger ApS.

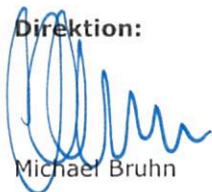
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2015 samt af resultatet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

#### Direktion:



Michael Bruhn

#### Bestyrelse:



Anders Damgaard  
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i PFA Boliger ApS

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Boliger ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

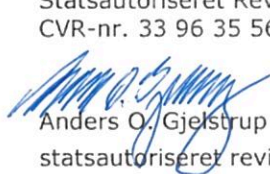
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. april 2016

### 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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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 Ejendomme A/S' overtagelse af selskabet. Tilpasningen har alene medført reklassifikationer og ændrede benævnelser.

### **Koncernforhold og nærtstående parter**

PFA Boliger ApS ejes 100 % af PFA Ejendomme A/S, som indgår i PFA-koncernen med PFA Pension, forsikringsaktieselskab som moderselskab.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Ejendomme. 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 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**

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter 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.

PFA Ejendomme koncernen har i 2015 opfyldt 90 %-reglen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Investerings ejendomme under opførelse måles 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, hvilket svarer til dagsværdi.



## Resultatoppgørelse

t. kr.

Note	2015	2014 19.9 - 31.12
1 Andre eksterne omkostninger	-435	-4
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	-435	-4
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-435	-4
Renteudgifter mv.	-91	0
<b>Resultat før skat</b>	-526	-4
2 Skat af årets resultat	-1	1
<b>Årets resultat</b>	<b>-527</b>	<b>-3</b>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført resultat	-527	-3
I alt	<b>-527</b>	<b>-3</b>

## Balance

t. kr.

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendom under opførelse	<u>36.088</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>36.088</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>36.088</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv	0	1
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>50</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>51</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>36.088</u>	<u>51</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50	50
Overført resultat	<u>35.997</u>	<u>-3</u>
4 <b>Egenkapital i alt</b>	<u>36.047</u>	<u>47</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	<u>41</u>	<u>4</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41</u>	<u>4</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>41</u>	<u>4</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>36.088</u>	<u>51</u>
5 <b>Eventualforpligtelser</b>		

## Noter

t. kr.

2015

2014

### 1 Andre eksterne omkostninger

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

### 2 Skat af årets resultat

Regulering udskudt skat

-1	1
----	---

### 3 Investeringsejendom under opførelse

Anskaffelsessum primo

0	0
---	---

Årets tilgang

36.088	0
--------	---

**Investeringsejendom under opførelse ultimo**

36.088	0
--------	---

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Primo 2015	50	-3	47
Gældseftergivelse 4. december 2015	0	36.527	36.527
Årets resultat	0	-527	-527
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50</b>	<b>35.997</b>	<b>36.047</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt 1. kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen siden stiftelsen 19. september 2014.

Selskabet har den 4. december 2015 fået gældseftergivelse på 36.527 t. kr. fra MTHøjgaard A/S, inden overdragelse 10. december 2015 til PFA Ejendomme A/S.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra 10. december 2015 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.