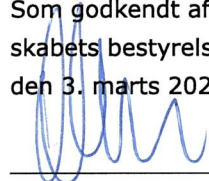


Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS

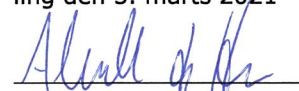
Årsrapport 2020

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2021



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas
Dirigent

Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS
c/o PFA DK Boliger Lav A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 36 99 36 26

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS c/o PFA DK Boliger Lav A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 36 99 36 26 Web: www.ejendomme.pfa.dk Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller indirekte gennem datterselskaber, at eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Dronningens Tværgade 52-54, 1302 København K, 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.

Selskabet og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 10.176 t. kr. mod 655 t. kr. i 2019.

Driften af ejendommene i 2020 svarede til forventningerne.

Resultatet i 2020 er positivt påvirket af en skatteindtægt vedrørende udskudt skat i dattervirksomheder, som udgjorde 2.644 t. kr. Selskaber, som ejes af livsforsikringsselskaber, er omfattet af særlige skatte-regler, hvorefter aktuelle og udskudte skatter afsættes i livsforsikringsselskabet, såfremt mindst 90 % af det ejede selskabs aktiver består af fast ejendom, jf. SEL § 3a. Idet selskabet i 2020 er indtrådt i SEL § 3a, er udskudt skat indtægtsført i selskabet og herefter afsat i livsforsikringsselskabet.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Regeringen har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 har dog samlet reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme i dattervirksomheder end før pandemien.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2021

Selskabet forventer et resultat ekskl. værdiregulering af dattervirksomheder på niveau med 2020.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

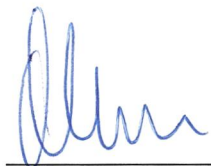
København, den 3. marts 2021

Direktion:

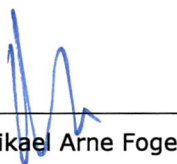


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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.

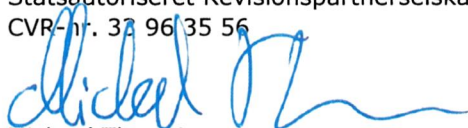
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 3. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 96 35 56



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

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, egenkapitalopgørelse 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 2019.

Koncernforhold og nærtstående parter

Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS koncernen. 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 Pension, forsikringsaktieselskab. 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 udgifter.

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3a.

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 har i 2020 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2020	2019
1 Administrationsomkostninger	-28	-107
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-28	-107
2 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	10.197	751
Resultat før skat og finansielle poster	10.169	644
3 Andre finansielle indtægter	14	9
Resultat før skat	10.182	653
4 Skat	-6	2
Årets resultat	10.176	655
Som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.197	751
Overført til næste år	-20	-96
I alt	10.176	655

Balance

t. kr.

Note

	2020	2019
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.838	32.642
Finansielle anlægsaktiver i alt	46.838	32.642
Anlægsaktiver i alt	46.838	36.642
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	326	2.822
Skattegodtgørelse sambeskattede virksomheder	0	22
Omsætningsaktiver i alt	326	2.843
AKTIVER, i alt	47.164	35.485
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	24.752	14.555
Overført resultat	21.394	19.914
Egenkapital, i alt	47.145	35.469
Kortfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld	19	16
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	19	16
Gældsforpligtelser, i alt	19	16
PASSIVER, i alt	47.164	35.485
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.000	14.555	19.914	35.469
Årets resultat		10.197	-20	10.176
Skattefrit koncerntilskud			4.000	4.000
Udbetalt udbytte maj 2020			-2.500	-2.500
Egenkapital 31. december 2020	1.000	24.752	21.394	47.145

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000	13.804	20.011	34.814
Årets resultat	0	751	-96	655
Egenkapital 31. december 2019	1.000	14.555	19.914	35.469

Noter

t. kr.

	2020	2019		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-10</u>	<u>-50</u>		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	18.087	18.087		
Årets tilgang	<u>4.000</u>	<u>0</u>		
Anskaffelsessum ultimo	<u>22.087</u>	<u>18.087</u>		
Opskrivninger primo	14.555	13.804		
Årets opskrivninger	<u>10.197</u>	<u>751</u>		
Opskrivninger ultimo	<u>24.752</u>	<u>14.555</u>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	<u>46.838</u>	<u>32.642</u>		
Som består af:				
	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS	København	100%	46.839	10.197
3 Andre finansielle indtægter				
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			<u>14</u>	<u>9</u>
4 Skat				
Skat af årets resultat			0	22
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år			<u>-6</u>	<u>-19</u>
Skat, i alt			<u>-6</u>	<u>2</u>
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber			<u>16</u>	<u>21</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100 % af Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS.

Holdingselskabet Dr. Tværgade 52-54 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.