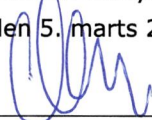


Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS

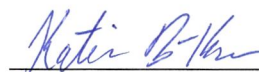
Årsrapport 2019

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 5. marts 2020



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS
c/o PFA DK Boliger Lav A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 37 14 14 10

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS c/o PFA DK Boliger Lav A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 14 14 10 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS c/o Capital Investment A/S Sankt Annæ Plads 13, 2. th. 1250 København K
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 Toftegårds Allé 8-10, 2500 Valby, 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.

Selskabet ejes 100 pct. af Ejendomsselskabet Trianglen 5 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 -1.078 t. kr. mod 3.426 t. kr. i 2018. Resultatet er negativt påvirket af værdiregulering af dattervirksomheder på -1.006 t. kr. mod 3.567 t. kr. sidste år.

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. Dagsværdien af ejendomme i dattervirksomheder forventes negativt påvirket med ca. 2 mio. kr. Skønnet er forbundet med 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

Selskabet forventer et resultat ekskl. værdiregulering af dattervirksomheder på niveau med 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 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.

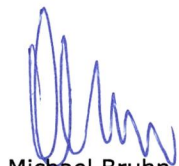
København, den 5. marts 2020

Direktion:

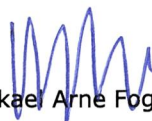


Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 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, 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 2018.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 pct. ejet af Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS. Da Holdingselskabet Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Holdingselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsvej 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

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding A/S og koncernens danske datterselskaber. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

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	2019	2018
1 Administrationsomkostninger	-113	-139
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-113	-139
2 Værdiregulering af dattervirksomheder	-1.006	3.567
Resultat før skat og finansielle poster	-1.119	3.428
3 Andre finansielle indtægter	1	0
Resultat før skat	-1.117	3.428
4 Skat	39	-2
Årets resultat	-1.078	3.426
Som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.006	3.567
Overført til næste år	-72	-142
I alt	-1.078	3.426

Balance

t. kr.

Note

	2019	2018
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	31.284	32.290
Finansielle anlægsaktiver i alt	31.284	32.290
Anlægsaktiver i alt	31.284	32.290
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	2.815	2.996
Skattegodtgørelse sambeskattede virksomheder	22	2
Andre tilgodehavender	0	94
Omsætningsaktiver i alt	2.837	3.092
AKTIVER, i alt	34.121	35.381
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.563	7.569
Overført resultat	26.540	26.612
Egenkapital, i alt	34.103	35.180
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld tilknyttede virksomheder	0	201
Anden gæld	18	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	18	201
Gældsforpligtelser, i alt	18	201
PASSIVER, i alt	34.121	35.381
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		
7 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre vær- dis metode	Overført resultat	I alt
Primo	1.000	7.569	26.612	35.180
Årets resultat		-1.006	-72	-1.078
Egenkapital ultimo	1.000	6.563	26.540	34.103

Noter

t. kr.

	2019	2018		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-50	-134		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum primo	24.721	24.721		
Anskaffelsessum ultimo	24.721	24.721		
Opskrivninger primo	7.569	4.001		
Årets opskrivninger	0	3.567		
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.006	0		
Opskrivninger ultimo	6.563	7.569		
Kapitalandele i dattervirksomheder, i alt	31.284	32.290		
Som består af:				
	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Ejendomsselskabet Toftegårds Allé 8-10 ApS	København	100 %	31.284	-1.006
3 Andre finansielle indtægter				
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			1	0
4 Skat				
Årets aktuelle skat			22	0
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år			18	-2
Skat, i alt			39	-2
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber			20	0
5 Eventualforpligtelser				
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra 1. september 2017 med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.				
Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets 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 Toftegårds Allé 8-10 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.				
7 Begivenheder efter balancedagen				
Der henvises til afsnittet 'Begivenheder efter balancedagen' i ledelsesberetningen side 4.				