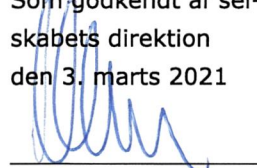


Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

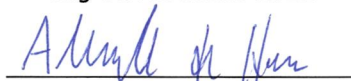
Årsrapport 2020

Som godkendt af sel-
skabets direktion
den 3. marts 2021



Michael Bruhn
Direktør

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas
Dirigent

Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 37 60 99 43

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 60 99 43 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i partner- og kommanditselskaber, der strukturelt er placeret under PFA DK Boliger Lav A/S samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. 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 pct. ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

Selskabet er den 1. oktober 2020 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2020 fusioneret med datterselskabet Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS samt søsterselskabet Komplementarselskabet Absalon Ejendomme ApS og har samtidig ændret navn fra Komplementarselskabet CPH Properties I ApS til Komplementarselskabet DK Boliger Lav 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

Resultat for 2020 udgjorde -3 t.kr. mod -3 t.kr. i 2019.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraxis kapitalandele i associerede virksomheder. 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 dagen for vedtagelse af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2021

For 2021 forventes et resultat før skat, der er på niveau med driftsresultatet i 2020.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS.

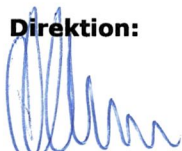
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Direktion:



Michael Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 – 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 regnskabsbrugerne 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. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen

statsautoriseret revisor

mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen

statsautoriseret revisor

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. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Sammenligningstillene er tilpasset som følge af fusionen med datterselskabet Komplementarselskabet CPH Properties II ApS og søsterselskabet Komplementarselskabet PFA Absalon Ejendomme ApS pr. 1. januar 2020.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

Koncernforhold

Selskabet er 100 % 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, forsikringsaktieselskab, varetager, som led i administrationen, hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengebaseret 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, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver 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 tilfalde 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

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af omkostninger til administration af selskabet.

Værdiregulering af associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og selskabets vederlag for sine forpligtelser som komplementar.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding 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 associerede virksomheder

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

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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	<u>-32</u>	<u>-26</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-32	-26
2 Værdiregulering af associerede virksomheder	<u>-1</u>	<u>1</u>
Resultat før finansielle poster	-33	-25
3 Andre finansielle indtægter	32	23
4 Øvrige finansielle udgifter	<u>-2</u>	<u>-2</u>
Resultat før skat	-3	-4
5 Skat	<u>-0</u>	<u>1</u>
Årets resultat	<u>-3</u>	<u>-3</u>

som direktionen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1	1
Overført til næste år	<u>-2</u>	<u>-3</u>
I alt	<u>-3</u>	<u>-3</u>

Balance

t. kr.

Note	2020	2019
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	28	30
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>28</u>	<u>30</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28</u>	<u>30</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat	0	1
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	236	218
Andre tilgodehavender	0	11
Omsætningsaktiver, i alt	<u>237</u>	<u>230</u>
AKTIVER, i alt	<u>265</u>	<u>260</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	3	5
Overført resultat	88	90
Egenkapital, i alt	<u>141</u>	<u>145</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Sambeskatningsgodtgørelse sambeskattede virksomheder	0	1
Gæld tilknyttede virksomheder	92	90
Anden gæld	33	24
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>124</u>	<u>115</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>124</u>	<u>115</u>
PASSIVER, i alt	<u>265</u>	<u>260</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Selskabs- kapital	Nettop- skrivning efter indre værdis me- tode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50	0	36	86
Tilgang ved fusion	0	4	58	62
Egenkapital 1. januar 2019 efter fusion	50	4	93	147
Resultat	0	1	-3	-3
Egenkapital 31. december 2019	50	5	90	145
Resultat	0	-1	-2	-3
Egenkapital 31. december 2020	50	3	88	141

Noter

t. kr.

2019

2018

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension

-10 -0

Selskabets direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0 0

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo

25 0

Tilgang ved fusion

0 25

Anskaffelsessum ultimo

25 25

Værdiregulering primo

5 5

Andel af årets resultat

-1 1

Værdiregulering ultimo

4 5

Kapitalandel i dattervirksomhed ultimo

28 30

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS	Komplemen- tarselskab	København	49 %	-3	57

3 Andre finansielle indtægter

heraf finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber

31 17

4 Øvrige finansielle udgifter

heraf finansielle udgifter til tilknyttede selskaber

-2 -2

5 Skat

Skattegodtgørelse af resultat

0 1

Skat i alt

0 1

Modtaget/betalt skattegodtgørelse

-1 0

Noter

t. kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som komplementarselskab direkte, ubegrænset og solidarisk for PFA CPH Properties I P/S, PFA CPH Properties II P/S samt PFA Absalon Ejendomme P/S.

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

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet

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

Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S som den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.