

# Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS

## Årsrapport 2019

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



Michael Bruhn  
Direktør

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



Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

Komplementarselskabet PFA CPH Properties I 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 CPH Properties I 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 PFA CPH Properties I P/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 er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2019. Rapporten tager afsæt i PFAs politikker på området for samfundsansvar herunder FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på PFA.dk.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultat for 2019 udgjorde -1 t.kr. mod 2 t.kr. i 2018.

### **Forventninger til 2020**

For 2020 forventes et resultat før skat, der er på niveau med driftsresultatet i 2019.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS.

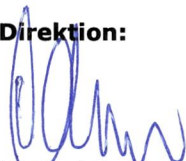
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

**Direktion:**



Michael Bruhn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 – 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 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 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. kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.

### Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Boliger Lav A/S. Da Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS. 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 penge-markedsbaseret 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 dattervirksomheder

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 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                             | <u>-6</u>        | <u>-5</u>       |
| <b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b> | <b>-6</b>        | <b>-5</b>       |
| 2 Værdiregulering af dattervirksomhed                     | <u>0</u>         | <u>2</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                    | <b>-6</b>        | <b>-3</b>       |
| 3 Andre finansielle indtægter                             | 7                | 7               |
| 4 Øvrige finansielle udgifter                             | <u>-2</u>        | <u>-2</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                                  | <b>-1</b>        | <b>2</b>        |
| 5 Skat  | <u>0</u>         | <u>0</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                                     | <b><u>-1</u></b> | <b><u>2</u></b> |

som direktionen foreslår disponeret således:

|  |                  |                 |
|--|------------------|-----------------|
| Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 0                | 0               |
| Overført til næste år  | <u>-1</u>        | <u>2</u>        |
| I alt  | <b><u>-1</u></b> | <b><u>2</u></b> |

## Balance

t. kr.

| Note   | 2019      | 2018       |
|--|-----------|------------|
| <b>AKTIVER</b>                                       |           |            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                     |           |            |
| 2 Kapitalandele i dattervirksomhed                   | 46        | 46         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>               | <u>46</u> | <u>46</u>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                           | <u>46</u> | <u>46</u>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                             |           |            |
| Tilgodehavende skat                                  | 0         | 0          |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder          | 41        | 232        |
| Andre tilgodehavender                                | 5         | 0          |
| <b>Omsætningsaktiver, i alt</b>                      | <u>46</u> | <u>232</u> |
| <b>AKTIVER, i alt</b>                                | <u>91</u> | <u>278</u> |
| <b>PASSIVER</b>                                      |           |            |
| <b>Egenkapital</b>                                   |           |            |
| Selskabskapital                                      | 50        | 50         |
| Overført resultat                                    | 35        | 36         |
| <b>Egenkapital, i alt</b>                            | <u>85</u> | <u>86</u>  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |           |            |
| Sambeskatningsgodtgørelse sambeskattede virksomheder | 1         | 0          |
| Gæld tilknyttede virksomheder                        | 0         | 192        |
| Anden gæld   | 5         | 0          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>        | <u>6</u>  | <u>192</u> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <u>6</u>  | <u>192</u> |
| <b>PASSIVER, i alt</b>                               | <u>91</u> | <u>278</u> |
| 6 <b>Eventualforpligtelser</b>                       |           |            |
| 7 <b>Nærtstående parter</b>                          |           |            |

## Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

|                           | Selskabs-<br>kapital | Nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdis me-<br>tode | Overført<br>resultat | I alt     |
|---------------------------|----------------------|--|----------------------|-----------|
| Egenkapital primo         | 50                   | 0  | 36                   | 86        |
| Resultat                  |                      | 0  | -1                   | -1        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50</b>            | <b>0</b>   | <b>35</b>            | <b>85</b> |

## Noter

t. kr.

2019

2018

### 1 Administrationsomkostninger

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

0 -5

Selskabets direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0 0

### 2 Kapitalandele i dattervirksomhed

Anskaffelsessum primo

50 50

Anskaffelsessum ultimo

50 50

Nedskrivning primo

-4 -6

Årets nedskrivning/tilbageføring af nedskrivning

0 2

Nedskrivninger ultimo

-4 -4

#### Kapitalandel i dattervirksomhed ultimo

46 46

som består af

|   | Aktivitet           | Hjemsted  | Ejerandele | Resultat | Egenkapital |
|---|---------------------|-----------|------------|----------|-------------|
| Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS | Komplementarselskab | København | 100 %      | 0        | 46          |

### 3 Andre finansielle indtægter

heraf finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber

7 2

### 4 Øvrige finansielle udgifter

heraf finansielle udgifter til tilknyttede selskaber

-2 -2

### 5 Skat

Skattegodtgørelse af resultat

0 0

#### Skat i alt

0 0

Modtaget skattegodtgørelse

0 1

## Noter

t. kr.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter som komplementarselskab direkte, ubegrænset og solidarisk for PFA CPH Properties I 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.

Selskabet er komplementar til PFA CPH Properties I som ejer kapitalandele i en række ejendomselskaber, hvor Civilstyrelsen den 30. marts 2017 har meddelt en række lejere i ejendommene fri proces til en retssag mod selskabet. Lejernes advokat har oplyst, at retssagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommene på andelsbasis. Selskabet vandt sagen ved Østre Landsret i 2019. Dommen er anket og godkendt til Højesteret på grund af sagens principielle karakter. Højesteret har berammet sagen til den 27. marts 2020.

Det er ledelsens forventning, at Højesterets afgørelse følger dommen i Østre Landsret og selskabet dermed frifindes.

### 7 Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet

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

Selskabet ejes indirekte 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.