

# Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 37609943

## Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. marts 2024

---

Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

### **Direktion**

Peter Kenneth Morgan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. Fejlinformationer 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 note-oplysningerne, 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 blandt andet 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 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37609943
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
<b>Direktion</b>	Peter Kenneth Morgan
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste 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 dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabet er et 100 % 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 årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -1.278 kr. mod 224 kr. i 2022.

Årets resultat svarede til forventningerne.

#### Risici

Selskabet opgør i hendhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraxis kapitalandele i kapitalinteresser 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 regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 100 % af anparterne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. 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 enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg. 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.

### Generelt 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 poster.

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende driften. Administrationsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med udgifterne afholdes.

### Værdiregulering af kapitalandele i kapitalinteresser

Værdiregulering af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter regnskabsårets regulering af kapitalandele i kapitalinteresser til indre værdi. Værdireguleringen er således et udtryk for den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteresseres resultat.

### Andre finansielle indtægter

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

### Skat af årets resultat

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 kapitalinteresser

Kapitalandele i kapitalinteresser 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 kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

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

Kapitalandele i kapitalinteresser 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.

### Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Administrationsomkostninger	1	-23.188	-24.062
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>-23.188</b>	<b>-24.062</b>
Værdiregulering af kapitalinteresser	2	-4.739	-313
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-27.927</b>	<b>-24.375</b>
Andre finansielle indtægter	3	27.537	25.266
Øvrige finansielle udgifter	4	0	-515
<b>Resultat før skat</b>		<b>-390</b>	<b>376</b>
Skat af årets resultat	5	-888	-152
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.278</b>	<b>224</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.278	224
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.278</b>	<b>224</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalinteresser	2	16.238	20.977
<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>16.238</b>	<b>20.977</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>16.238</b>	<b>20.977</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		120.471	102.351
Andre tilgodehavender		0	13.868
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>120.471</b>	<b>116.219</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>136.709</b>	<b>137.196</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		85.251	86.529
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>135.252</b>	<b>136.530</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		957	152
Anden gæld		500	514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>1.457</b>	<b>666</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>1.457</b>	<b>666</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>136.709</b>	<b>137.196</b>
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.001	86.529	136.530
Årets resultat		-1.278	-1.278
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.001</b>	<b>85.251</b>	<b>135.252</b>

## Noter

**1. Administrationsomkostninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-7.000	-7.000

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.

**2. Værdiregulering af kapitalinteresser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffelsessum primo	24.500	24.500
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>24.500</b>	<b>24.500</b>
Værdireguleringer primo	-3.523	-3.210
Årets værdireguleringer	-4.739	-313
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>-8.262</b>	<b>-3.523</b>
<b>Kapitalandele i kapitalinteresser, i alt</b>	<b>16.238</b>	<b>20.977</b>

<b>Som består af:</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS	København	49%	-2.547	42.810

**3. Andre finansielle indtægter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	27.537	25.266
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>27.537</b>	<b>25.266</b>

**4. Øvrige finansielle udgifter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-394
Andre finansielle omkostninger	0	-121
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>0</b>	<b>-515</b>

## Noter

### 5. Skat af årets resultat

	2023	2022
Skattegodtgørelse af årets resultat	-957	-152
Skattegodtgørelse, sambeskatning, tidl.år	69	0
<b>Skat, i alt</b>	<b>-888</b>	<b>-152</b>
Modtaget/betalt skattegodtgørelse	83	271

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar for PFA CPH Properties I P/S, PFA CPH Properties II P/S, PFA Store Mølle Vej Holding P/S, PFA Ejendomsselskabet Store Mølle Vej P/S og PFA Absalon Ejendomme P/S og hæfter direkte, ubegrænset og solidarisk for selskaberne.

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 udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens 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.

### 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, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.