

PFA CPH Properties I P/S

Årsrapport 2016

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 26. april 2017



dirigent

PFA CPH Properties I P/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 37 61 03 72

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA CPH Properties I P/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 61 03 72 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

PFA CPH Properties I P/S er moderselskab for PFA CPH Properties II P/S, der ejer 49 % af 6 ejendomsselskaber.

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA CPH Properties I P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Properties I P/S koncernen.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet blev stiftet den 13. april 2016.

Resultat for perioden 13. april – 31. december 2016 udgjorde 39.548 t. kr., hvoraf resultat i dattervirksomhed udgjorde 39.608 t. kr.

Forventninger til 2017

For 2017 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme i datterselskabets associerede virksomheder, der er højere end resultatet ekskl. værdiregulering af ejendomme i datterselskabets associerede virksomheder i 2016.

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 13. april – 31. december 2016 for PFA CPH Properties I P/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 13. april – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA CPH Properties I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CPH Properties I P/S for regnskabsperioden 13. april 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 13. april 2016 - 31. december 2016 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 overensstem-

melse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 7. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance 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.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA CPH Properties I P/S ejes af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA CPH Properties I P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S udarbejdes der ikke koncernregnskab PFA CPH Properties I P/S 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 om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. 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 for 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

Værdiregulering af dattervirksomheder

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

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

Der afsættes ikke skat i selskabets årsrapport.

Da selskabet er skattemæssigt transparent foretages skattemæssige dispositioner i moderselskabet PFA Pension, forsikringsaktieselskabs årsrapport.

Balancen**Finansielle anlægsaktiver**

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016 13.04-31.12
1 Administrationsomkostninger	<u>-60</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-60
2 Værdiregulering af dattervirksomhed	<u>39.608</u>
Resultat før finansielle poster	39.548
3 Finansielle indtægter	48
4 Finansielle udgifter	<u>-48</u>
Årets resultat	<u>39.548</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.608
Overført til næste år	<u>-60</u>
I alt	<u>39.548</u>

Balance

t. kr.

Note		2016
	AKTIVER	
	Finansielle anlægsaktiver	
2	Kapitalandele i dattervirksomhed	<u>551.146</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>551.146</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>551.146</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.212
	Andre tilgodehavender	<u>48</u>
	Omsætningsaktiver, i alt	<u>3.260</u>
	AKTIVER, i alt	<u>554.406</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	10.000
	Overkursfond	501.538
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	39.608
	Overført resultat	<u>-60</u>
5	Egenkapital, i alt	<u>551.086</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.272
	Anden gæld	<u>48</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>3.320</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.320</u>
	PASSIVER, i alt	<u>554.406</u>
6	Eventualforpligtelser	

Noter

t. kr.

2016
13.04-31.12

1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension	-60
Administrationsomkostninger i alt	-60

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

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

2 Kapitalandele i dattervirksomhed

Anskaffelsessum primo	0
Årets tilgang	511.538
Anskaffelsessum ultimo	511.538
Opskrivning primo	0
Årets opskrivning	39.608
Opskrivninger ultimo	39.608

Kapitalandele i dattervirksomhed ultimo	551.146
------------------------------------------------	----------------

3 Finansielle indtægter

Renter af koncernmellemværender	48
Finansielle indtægter i alt	48

4 Finansielle udgifter

Renter af koncernmellemværender	-48
Finansielle udgifter i alt	-48

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs- fond	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Kapitalindskud ved stiftelse	500	0	0	0	500
Kapitalforhøjelse	9.500	501.538	0	0	511.038
Årets resultat	0	0	39.608	-60	39.548
I alt	10.000	501.538	39.608	-60	551.086

Noter

t. kr.

6 Eventualforpligtelser

PFA CPH Properties I P/S indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra selskabets stiftelse 13. april 2016 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.