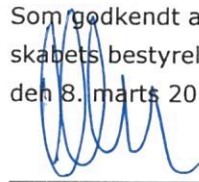


# PFA CPH Properties I P/S

## Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 8. marts 2019



Michael Bruhn  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagøe-Mikkelsen  
Dirigent

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

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CPH Properties I P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 61 03 72</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Michael Hansen</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## Ledelsesberetning

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i PFA CPH Properties II P/S samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står 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.

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

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S. 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.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2018 udgjorde 92,7 mio. kr. mod 101,2 mio. kr. i 2017, hvoraf resultat i dattervirksomhed udgjorde 93,1 mio.kr. mod 101,7 mio.kr.

### Forventninger til 2019

For 2019 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme i datterselskabets associerede virksomheder, der er på niveau med 2018.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

### Direktion:



Michael Hansen

### Bestyrelse:



Michael Bruhn

Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

# 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 regnskabsåret 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 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 8. marts 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29421



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 bestemmelser fra 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2017.

### Koncernforhold og nærtstående parter

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. Da selskaber indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Properties I P/S koncernen.

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 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 omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det 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**

### **Administrationsudgifter**

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

### **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, fortages skattemæssige dispositioner i moderselskabets årsrapport.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

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.

**Likvider**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

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

**Kortfristede gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2018	2017
1 Administrationsomkostninger	<u>-425</u>	<u>-499</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	-425	-499
2 Værdiregulering af dattervirksomhed	<u>93.144</u>	<u>101.738</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	92.719	101.240
3 Finansielle indtægter	102	99
4 Finansielle udgifter	<u>-99</u>	<u>-102</u>
<b>Resultat</b>	<u>92.722</u>	<u>101.237</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	93.144	101.738
Overført til næste år	<u>-422</u>	<u>-501</u>
I alt	<u>92.722</u>	<u>101.237</u>

## Balance

t. kr.

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i dattervirksomhed	<u>746.028</u>	<u>652.884</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>746.028</u>	<u>652.884</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>746.028</u>	<u>652.884</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	3.212	3.360
Andre tilgodehavender	<u>250</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<u>3.462</u>	<u>3.360</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>749.490</u>	<u>656.244</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overkursfond	0	501.538
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	234.490	141.346
Overført resultat	<u>500.555</u>	<u>-561</u>
5 <b>Egenkapital, i alt</b>	<u>745.045</u>	<u>652.322</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.205	562
Anden gæld	<u>241</u>	<u>3.360</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<u>4.446</u>	<u>3.922</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.446</u>	<u>3.922</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>749.490</u>	<u>656.244</u>
6 <b>Eventualforpligtelser</b>		
7 <b>Begivenheder efter balancedagen</b>		

## Noter

t. kr.

2018

2017

### 1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger til PFA Pension -425 -471

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0 0

### 2 Kapitalandele i dattervirksomhed

Anskaffelsessum primo 511.538 511.538

Anskaffelsessum ultimo 511.538 511.538

Opskrivning primo 141.346 39.608

Opskrivning 93.144 101.738

Opskrivninger ultimo 234.490 141.346

**Kapitalandel i dattervirksomhed ultimo** 746.028 652.884

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
PFA CPH Properties II P/S	Holdinsselskab	København	100,0%	93.144	746.028

### 3 Finansielle indtægter

heraf renter af koncernmellemværender 102 99

### 4 Finansielle udgifter

heraf renter af koncernmellemværender -99 -102

### 5 Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs- fond	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000	501.538	141.346	-561	652.322
Overført		-501.538		501.538	0
Resultat			<u>93.144</u>	<u>-422</u>	<u>92.722</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.000</u>	<u>0</u>	<u>234.490</u>	<u>500.555</u>	<u>745.044</u>

## Noter

t. kr.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabets dattervirksomhed CPH Properties II P/S ejer kapitalandele i en række ejendomsselskaber, 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 retsagen vil vedrøre anerkendelse af, at lejerne skal tilbydes at overtage ejendommene på andelsbasis.

Efter ledelsens opfattelse er der ikke grundlag for, at ejendommene skal tilbydes lejerne på andelsbasis og ledelsen samt eksterne rådgivere vurderer det som overvejende sandsynligt, at selskabet bliver frifundet.

### 7 Begivenheder efter balancedagen

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