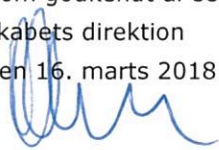


Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS

Årsrapport 2017

Som godkendt af sel-
skabets direktion
den 16. marts 2018



Michael Bruhn
Direktør

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 16. marts 2018



Katrine Baagøe-Mikkelsen
Dirigent

Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 37 61 10 50

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 61 10 50 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS 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 II 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.

Selskabet ejes 100 % af Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer 49 % af Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS.

Resultat for 2017 udgjorde -8 t.kr. mod et resultat i perioden 13. april – 31. december 2016 på 2 t.kr.

Forventninger til 2018

For 2018 forventes et resultat før skat, der er på niveau med resultatet før skat i 2017.

Påtegninger

Ledelsespåtegning


Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2017 for Komplementarselskabet PFA CPH Properties II 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

Direktion:

Michael Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA CPH Properties II ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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 16. marts 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regnskabsbestemmelser 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Komplementarselskabet PFA CPH Properties I ApS 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 om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Ejendomme. 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 associerede virksomheder

Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

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 værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller -rapportering. Due diligence-omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder udgiftsføres under administrationsomkostninger.

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, hvilket svarer til dagsværdi.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016
	13.04-31.12	
1 Administrationsomkostninger	<u>-11</u>	<u>0</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-11	0
2 Værdiregulering af associeret virksomhed	<u>1</u>	<u>1</u>
Resultat før finansielle poster	-10	1
Finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	-10	2
3 Skat af årets resultat	<u>2</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>-8</u></u>	<u><u>2</u></u>

som direktionen foreslår disponeret således:

Overført til næste år	<u>-8</u>	<u>2</u>
I alt	<u><u>-8</u></u>	<u><u>2</u></u>

Balance

t. kr.

Note	2017	2016
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associeret virksomhed	27	26
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>27</u>	<u>26</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>27</u>	<u>26</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed	25	26
Andre tilgodehavender	1	0
Tilgodehavende skat	2	0
Omsætningsaktiver, i alt	<u>27</u>	<u>26</u>
AKTIVER, i alt	<u>55</u>	<u>52</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	50	50
Overført resultat	-6	2
4 Egenkapital, i alt	<u>44</u>	<u>52</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>11</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>11</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>55</u>	<u>52</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Begivenheder efter balancedagen		

Noter

t. kr.

2017
2016
13.04-31.12

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension 11 0
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0 0

2 Kapitalandele i associeret virksomhed

Anskaffessum primo 25 0
Årets tilgang 0 25
Anskaffessum ultimo 25 25
Opskrivning primo 1 0
Årets opskrivning 1 1
Opskrivninger ultimo 3 1

Kapitalandele i associeret virksomhed ultimo 27 26

3 Skat af årets resultat

Skattegodtgørelse af årets resultat 2 0
Skattegodtgørelse fra tidligere år 0 0
2 0

Der er ikke betalt selskabsskat.

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50	2	52
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-8</u>	<u>-8</u>
Egenkapital ultimo	<u>50</u>	<u>-6</u>	<u>44</u>

5 Eventualforpligtelser

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

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. 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 kilde-skat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er komplementar til PFA CPH Properties II P/S, som ejer kapitalandele i en række ejendoms-selskaber, 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.

6 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2017 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.