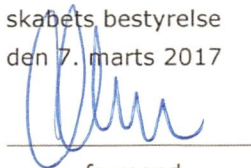


# PFA CPH Properties II P/S

## 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 II P/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 37 61 15 73

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA CPH Properties II P/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark  Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 61 15 73  Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA CPH Properties I P/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Søren Grusgaard Vibeke Markussen
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber.

Selskabet blev stiftet 13. april 2016 og erhvervede 1. juli 2016 49 % af 6 ejendomsselskaber, som ejer 6 ejendomme, der er beliggende i København, Frederiksberg, og Gentofte.

Selskabet indgår i PFA koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset. Ledelsen har derfor alene bemyndigelse til at indgå aftaler, der relaterer sig specifikt til driften af de 6 ejendomme: Bernstorffsvej 142-148, Hellerup, C.F. Richs Vej 99-101, Frederiksberg, Frederiksborgvej 221 m.fl., Søborg, Islands Brygge 15-19 m.fl., København S, Nitivej 9-15 m.fl., Frederiksberg og Peter Bangs Vej 113-163, Frederiksberg, som ejes af de 6 ejendomsselskaber, som selskabet ejer 49 % af.

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

Selskabet ejes 100 % ejet af PFA CPH Properties I P/S.

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**

Resultat for perioden 13. april – 31. december 2016 udgjorde 39.608 t. kr., hvoraf resultat i associerede virksomheder udgjorde 40.514 t. kr.

### **Forventninger til 2017**

For 2017 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme i associerede virksomheder, der er højere end resultat ekskl. værdiregulering i 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 II 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 Hansen

### Bestyrelse:



Michael Bruhn  
Formand



Søren Grusgaard



Vibeke Markussen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i PFA CPH Properties II P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CPH Properties II 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.

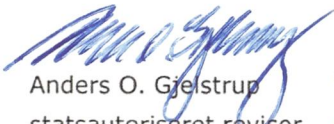
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstem-


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 II P/S ejes af PFA CPH Properties I P/S, der ejer 100 pct. af aktierne i selskabet.

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 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 associerede virksomheder

Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder til senest kendte 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 moderselskabets årsrapport.

**Balancen****Associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige 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.

**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>-906</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<u>-906</u>
2 Værdiregulering af associerede virksomheder	<u>40.514</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<u>39.608</u>
3 Finansielle indtægter	48
4 Finansielle udgifter	<u>-48</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>39.608</u></u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	40.514
Overført til næste år	<u>-906</u>
I alt	<u><u>39.608</u></u>

## Balance

t. kr.

Note	2016
<b>AKTIVER</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>550.262</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>550.262</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>550.262</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	884
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	3.212
Andre tilgodehavender	<u>48</u>
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<u>4.145</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>554.406</u>
<b>PASSIVER</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Selskabskapital	10.000
Overkursfond	501.538
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	40.514
Overført resultat	<u>-906</u>
5 <b>Egenkapital, i alt</b>	<u>551.146</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.212
Anden gæld	<u>48</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<u>3.260</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.260</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>554.406</u>
6 <b>Eventualforpligtelser</b>	

## Noter

2016

t. kr.

### 1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension -906

**Administrationsomkostninger i alt** **-906**

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede 0

### 2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo 0

Tilgang 509.748

Anskaffelsessum ultimo 509.748

Opskrivning primo 0

Årets opskrivning 40.514

Opskrivning ultimo 40.514

**Kapitalandele i associerede virksomheder ultimo** **550.262**

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
Ejendomspartnerselskabet C. F. Richsvej 99 - 1	Ejendomsselskab	København	49%	79.271	150.936
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg	Ejendomsselskab	København	49%	95.938	172.951
P/S Høeghsminde Parkbebyggelse	Ejendomsselskab	København	49%	38.213	122.227
Ejendoms-Partnerselskabet Søborg Huse	Ejendomsselskab	København	49%	38.741	96.978
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	Ejendomsselskab	København	49%	207.622	385.606
Ejendomspartnerselskabet Munken	Ejendomsselskab	København	49%	49.221	113.788

### 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	40.514	-906	39.608
<b>I alt</b>	<u>10.000</u>	<u>501.538</u>	<u>40.514</u>	<u>-906</u>	<u>551.146</u>

## Noter

t. kr.

### **6 Eventualforpligtelser**

PFA CPH Properties II P/S 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 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.