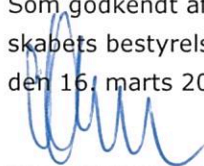


# PFA CPH Properties II P/S

## Årsrapport 2017

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



Michael Bruhn  
Formand

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



Katrine Baagøe-Mikkelsen  
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) Mikael Arne Fogemann Vibeke Markussen
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i 6 ejendomsselskaber, som ejer og driver boligejendommene beliggende 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 Bangsvej 113-163, Frederiksberg, herunder foretage køb, salg og produktudvikling 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.

Selskabet ejer 49 % af 6 ejendomsselskaber, som ejer 6 ejendomme, der er beliggende i København S, Frederiksberg, Hellerup og Søborg.

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

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

Resultat for 2017 udgjorde 101,7 mkr. mod et resultat i perioden 13. april – 31. december 2016 på 39,6 mio. kr., hvoraf resultat i associerede virksomheder udgjorde 103,1 mio.kr. mod 40,5 mio. kr.

### Forventninger til 2018

For 2018 forventes et resultat ekskl. værdiregulering af ejendomme i associerede virksomheder, der er på niveau med resultatet ekskl. værdiregulering i associerede virksomheder i 2017.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. marts 2018

### Direktion:



Michael Hansen

### Bestyrelse:



Michael Bruhn

Formand



Mikael Arne Fogemann



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 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 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.

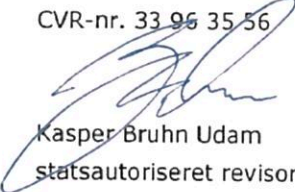
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2016.

### 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 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 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, 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 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, hvilket svarer til dagsværdi.

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2017	2016 13.04-31.12
1 Administrationsomkostninger	-1.414	-906
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	-1.414	-906
2 Værdiregulering af associerede virksomheder	103.145	40.514
<b>Resultat før finansielle poster</b>	101.730	39.608
Finansielle indtægter	107	48
Finansielle udgifter	-99	-48
<b>Årets resultat</b>	<b>101.738</b>	<b>39.608</b>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	103.145	40.514
Overført til næste år	-1.407	-906
I alt	<b>101.738</b>	<b>39.608</b>

## Balance

t. kr.

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	653.406	550.262
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>653.406</u>	<u>550.262</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>653.406</u>	<u>550.262</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	884
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	3.212
Andre tilgodehavender	3.360	48
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.360</u>	<u>4.145</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>656.766</u>	<u>554.406</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overkursfond	501.538	501.538
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	143.658	40.514
Overført resultat	-2.313	-906
3 <b>Egenkapital i alt</b>	<u>652.884</u>	<u>551.146</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.805	3.212
Anden gæld	78	48
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.882</u>	<u>3.260</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.882</u>	<u>3.260</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>656.766</u>	<u>554.406</u>
4 <b>Eventualforpligtelser</b>		
5 <b>Begivenheder efter balancedagen</b>		

## Noter

t. kr. **2017** **2016**  
**13.04-31.12**

### 1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension	-1.414	-906
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>-1.414</b>	<b>-906</b>

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

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

### 2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Anskaffelsessum primo	509.748	0
Tilgang	0	509.748
Regulering til tidligere år	0	0
Anskaffelsessum ultimo	509.748	509.748
Opskrivning primo	40.514	0
Årets opskrivning	100.546	40.514
Reg. Til tidligere år	2.599	0
Opskrivning ultimo	143.658	40.514
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder ultimo</b>	<b>653.406</b>	<b>550.262</b>

som består af

	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
Ejendomspartnerselskabet C. F. Richsvej 99 - 101	København	49%	10.788	94.751
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg	København	49%	15.670	112.326
P/S Høeghsminde Parkbebyggelse	København	49%	15.380	85.417
Ejendomspartnerselskabet Munken	København	49%	8.846	67.708
Ejendoms-Partnerselskabet Søborg Huse	København	49%	14.124	66.009
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken	København	49%	35.738	227.195

### 3 Egenkapital

	Aktiekapital	Overkurs-fond	Nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	10.000	501.538	40.514	-906	551.146
Årets resultat	0	0	103.145	-1.407	101.738
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>501.538</b>	<b>143.658</b>	<b>-2.313</b>	<b>652.884</b>

### 4 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.

Selskabet 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 andels basis.

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.

### 5 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.