

Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4,
2100 København Ø
CVR-nr. 39683741

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2024

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

Peter Kenneth Morgan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. Fejlinformationer 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 note-oplysningerne, 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 blandt andet 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 5. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen
Statsautoriseret revisor
mne46662

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø |
| Telefon | 39175000 |
| CVR-nr. | 39683741 |
| Hjemsted | København |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Ejerforhold | Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Ejendomme Høj A/S |
| Direktion | Peter Kenneth Morgan |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S |
| CVR-nr. | 33963556 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i PFA-Koncernens partner-og kommanditselskaber, der strukturelt er placeret under PFA DK Ejendomme Høj A/S samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA DK Ejendomme Høj A/S.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 4.606 kr. mod 158 kr. i 2022.

Årets resultat svarede til forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Ejendomme Høj A/S, ejer 100 % af anparterne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg. Selskabets overskydende likviditet/likviditetbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.

Generelt om 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 poster.

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende driften. Administrationsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i takt med udgifterne afholdes.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og selskabets vederlag for sine forpligtelser som komplementar.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding A/S 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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Administrationsomkostninger | 1 | -21.437 | -27.459 |
| Resultat før finansielle poster | | -21.437 | -27.459 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 27.342 | 28.833 |
| Øvrige finansielle udgifter | 3 | 0 | -1.171 |
| Resultat før skat | | 5.905 | 203 |
| Skat af årets resultat | 4 | -1.299 | -45 |
| Årets resultat | | 4.606 | 158 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 4.606 | 158 |
| Resultatdisponering | | 4.606 | 158 |

Balance

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 217.822 | 213.617 |
| Andre tilgodehavender | | 2.063 | 464 |
| Omsætningsaktiver, i alt | | 219.885 | 214.081 |
| Aktiver, i alt | | 219.885 | 214.081 |

Balance

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.001 | 50.001 |
| Overført resultat | | 168.585 | 163.979 |
| Egenkapital, i alt | | 218.586 | 213.980 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | | 1.299 | 45 |
| Anden gæld | | 0 | 56 |
| Kortfristede gældsforpligtelser, i alt | | 1.299 | 101 |
| Gældsforpligtelser, i alt | | 1.299 | 101 |
| Passiver, i alt | | 219.885 | 214.081 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.001 | 163.979 | 213.980 |
| Årets resultat | | 4.606 | 4.606 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 50.001 | 168.585 | 218.586 |

Noter

1. Administrationsomkostninger

| | | |
|--|--------|--------|
| Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension | -7.000 | -7.670 |
|--|--------|--------|

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.

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

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

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.

2. Andre finansielle indtægter

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 27.342 | 28.833 |
| Andre finansielle indtægter, i alt | 27.342 | 28.833 |

3. Øvrige finansielle udgifter

| | | |
|---|----------|---------------|
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 0 | -1.171 |
| Øvrige finansielle udgifter, i alt | 0 | -1.171 |

4. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------------------|---------------|------------|
| Skattegodtgørelse af årets resultat | -1.299 | -45 |
| Skat, i alt | -1.299 | -45 |

| | | |
|-----------------------------------|----|-----|
| Modtaget/betalt skattegodtgørelse | 45 | 135 |
|-----------------------------------|----|-----|

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar for Klampenborgvej 205, Lyngby P/S og PFA Blue Star Ejendomme P/S og hæfter direkte, ubegrænset og solidarisk for selskaberne.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA DK Ejendomme Høj A/S.

Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.