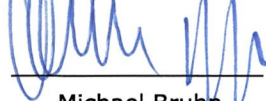


Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS

Årsrapport 2020

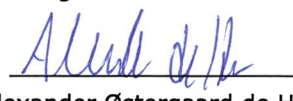
Som godkendt af sel-
skabets direktion
den 3. marts 2021



Michael Bruhn

Mikael Arne Fogemann
Direktører

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas

Dirigent

Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 68 37 41

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Påtegninger | 5 |
| Regnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------|--|
| Selskabet | Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 68 37 41 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København |
| Ejerforhold | Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø |
| Direktion | Michael Bruhn Mikael Arne Fogemann |
| Revision | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S |

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i 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 ovenstående formål.

Selskabet er et 100 pct. 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 CR-rapporten for 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på pfa.dk/cr-rapport2020.

Usædvanlige forhold

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning 1. januar 2020 fusioneret med søsterselskabet Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS. Fusionen er indregnet efter samlægningsmetoden, hvorfor der i den forbindelse er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2019.

Selskabet har i årets løb foretaget navneændring fra Komplementarselskabet Klampenborgvej 205, Lyngby ApS til Komplementarselskabet PFA Ejendomme Høj ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -46 t.kr. mod 2 t.kr. i 2019. Årets resultat svarede til forventningerne.

COVID-19 har ikke haft påvirkning på selskabets resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2021

For 2021 forventes et resultat før skat, der er på niveau med resultat før skat for 2020.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS.

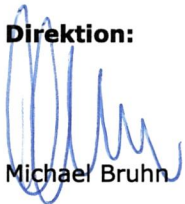
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Direktion:



Michael Bruhn



Mikael Arne Fogemann

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 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 3. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen

statsautoriseret revision

MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning 1. januar 2020 fusioneret med søsterselskabet Komplementarselskabet PFA Blue Star Ejendomme ApS. Fusionen er indregnet efter samlægningsmetoden, hvorfor der i den forbindelse er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2019.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Ejendomme Høj 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.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte 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 penge-markedsbaseret 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, 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 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.

Andre finansielle indtægter

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

t. kr.

| Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-----------------|
| 1 Administrationsomkostninger | <u>-72</u> | <u>-7</u> |
| Resultat før finansielle poster | -72 | -7 |
| 2 Andre finansielle indtægter | <u>13</u> | <u>11</u> |
| Resultat før skat | -59 | 5 |
| 3 Skat | <u>14</u> | <u>-3</u> |
| Resultat | <u>-46</u> | <u>2</u> |

Som direktionen foreslår disponeret således:

| | | |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
| Overført til næste år | <u>-46</u> | <u>2</u> |
| I alt | <u>-46</u> | <u>2</u> |

Balance

t. kr.

| Note | 2020 | 2019 |
|---|------------|-----------|
| AKTIVER | | |
| Omsætningsaktiver | | |
| Skattegodtgørelse sambeskattede selskaber | 13 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 210 | 71 |
| Andre tilgodehavender | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>224</u> | <u>72</u> |
| AKTIVER, i alt | <u>224</u> | <u>72</u> |
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50 | 50 |
| Overført resultat | <u>162</u> | <u>8</u> |
| Egenkapital i alt | <u>212</u> | <u>58</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Sambeskatningsbidrag sambeskattede virksomheder | 0 | 2 |
| Anden gæld | <u>13</u> | <u>13</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>13</u> | <u>15</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>13</u> | <u>15</u> |
| PASSIVER, i alt | <u>224</u> | <u>72</u> |
| 4 Eventualforpligtelser | | |
| 5 Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------|----------------------|------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 50 | -3 | 47 |
| Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden | 0 | 11 | 11 |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2020 | 50 | 8 | 58 |
| Skattefrit koncerntilskud | 0 | 200 | 200 |
| Resultat | 0 | -46 | -46 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 50 | 162 | 212 |

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2020 fordelt på 50.001 aktier á 1. kr.

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|-------------------------|----------------------|-------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 50 | -8 | 42 |
| Resultat | 0 | 5 | 5 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 50 | -3 | 47 |
| Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden | 0 | 11 | 11 |
| Korrigeret egenkapital 31. december 2019 | 50 | 8 | 58 |

| Noter | 2020 | 2019 |
|---|-------------|-------------|
| t. kr. | | |
| 1 Administrationsomkostninger | | |
| Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension | <u>-10</u> | <u>0</u> |
| Selskabets direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag. | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>13</u> | <u>11</u> |
| 3 Skat | | |
| Skattegodtgørelse af årets resultat | 14 | -2 |
| Regulering af skattegodtgørelse tidligere år | <u>0</u> | <u>-2</u> |
| | <u>14</u> | <u>-4</u> |
| Modtaget skattegodtgørelse | <u>-1</u> | <u>3</u> |
| 4 Eventualforpligtelser | | |
| Selskabet er komplementar for Klampenborgvej 205, Lyngby P/S og PFA Blue Star Ejendomme P/S og hæfter direkte og ubegrænset for selskabernes forpligtelser. | | |
| 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 SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb. | | |
| 5 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, København. | | |