

Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS
CVR-nr. 39 68 37 41
XBRL GENNEMGANGSRAPPORT

Bemærk at dette er en gennemgangsrapport - en "læsbar" udgave af den dannede XBRL-fil. Denne rapport skal ikke indberettes til Erhvervsstyrelsen, og den er alene lavet for at give læseren mulighed for at validere og kontrollere indholdet i XBRL-filen.

XBRL-formatet er et rådata-format og dermed ikke formateret. Det indeholder ikke billeder, sidetal, sidehoved, sidefod, notenumre, forside og indholdsfortegnelse. Dog indeholder denne rapport denne forside, en indholdsfortegnelse og sidehoved af overskuelighedshensyn - uden at det dog findes i XBRL-filen. Bemærk dog at rapporten ikke indeholder notenumre, og at opstillingen og skriftsnit ikke er foretaget i forhold til den "almindelige" årsrapport, men udelukkende for at gøre rapporten læsevenlig.

Bemærk også at eventuelle noter ofte ser anderledes ud i gennemgangsrapporten i forhold til den fysiske årsrapport. Årsagen hertil er at noterne er "CLOB-opmærket", hvilket betyder at noterne ikke er specificeret/detaljeret indholdsmæssigt omkring de poster de indeholder. I stedet bliver de til en lang tekst-streng, som svarer til at de blot var skrevet ud på en lang linie.

Hvis der er en blå række i rapporten, betyder det at taksonomien er blevet udvidet med det pågældende element
Hvis der er en orange række i rapporten betyder det at det pågældende element er lavet som "egendefineret" element

Vi bestræber os på at gøre brugen af vores services så brugervenlig som overhovedet mulig. Er du i tvivl, har spørgsmål eller kommentarer, så tøv ikke med at kontakte ParsePort pr. email (support@parseport.dk) eller pr. tlf. (53 53 00 10)

Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Hoved-/nøgletal	8
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

SELSKABSOPLYSNINGER

Rapporttype: Årsrapport
Regnskabsopstilling: Balance (kontoform), resultatopgørelse (artsopdelt)
Type af revisorbistand: Revisionspåtegning
Valutakode: DKK
Virksomheden anvender undtagelsen om at fravælge Nej

Selskabet:

Regnskabsklasse: Regnskabsklasse B
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse C: Ja
Der er tilvalgt elementer fra Regnskabsklasse D: Nej
Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til Ja
Navn: Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS
Vejnavn: c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab, Sundkrogsgade
Vejnummer og etage: 4
Postnummer: 2100
By: København Ø
Land: Danmark
Telefonnummer: 39 17 50 00
CVR-nr.: 39683741
Hjemsted: København

Datoer:

Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2021
Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2021
Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2020
Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2020
Generalforsamlingsdato: 3. marts 2022

Dirigent:

Dirigents navn (eller navn på person, som træder i Katrine Baagøe-Kronborg

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Michael Bruhn
Direktionsmedlems beskrivelse 1: Mikael Arne Fogemann

Indsender:

Navn: PFA PENSION, FORSIKRINGSAKTIESELSKAB.
Adresse: Sundkrogsgade 4
Postnummer og by: 2100 København Ø
CVR-nr.: 13594376

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsespåtegning, sted: København
Ledelsespåtegning, dato: 3. marts 2022

Direktion:

Direktionsmedlems navn 1: Michael Bruhn
Direktionsmedlems beskrivelse 1: Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Adressat

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 Ethics Standards Board for Accountants' internationale regler for revisorers 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 regnskabet

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 regnskabet

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Revisors underskrift, sted:	København
Revisors underskrift, dato:	3. marts 2022
Revisionsvirksomhedens navn 1:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 1:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 1:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 1:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 1:	2300
Revisionsvirksomhedens by 1:	København S
Revisors navn 1:	Michael Thorø Larsen
Revisors beskrivelse 1:	statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 1:	mne35823
Revisionsvirksomhedens navn 2:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Revisionsvirksomhedens CVR-nr. 2:	33963556
Revisionsvirksomhedens vejnavn 2:	Weidekampsgade
Revisionsvirksomhedens vejnummer og etage 2:	6
Revisionsvirksomhedens postnummer 2:	2300
Revisionsvirksomhedens by 2:	København S
Revisors navn 2:	Kristian Ehrenreich Hansen
Revisors beskrivelse 2:	statsautoriseret revisor
Revisors MNE-nummer 2:	mne46662

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.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Selskabet og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er et 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 CR-rapporten for 2021. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Der henvises til PFA-Koncernens årsrapport for klimarapportering (ESG nøgletal).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 2 t.kr. mod -46 t.kr. i 2020. Årets resultat svarede til forventningerne.

COVID-19 pandemien 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 2022

For 2022 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Koncernforhold

PFA DK Ejendomme Høj A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18. 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. 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.

Skat

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

HOVED-/NØGLETAL

01-01-2021	01-01-2020	01-01-2019	01-01-2018	01-01-2017
31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017
t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.

RESULTATOPGØRELSE

	01-01-2021 31-12-2021 t.kr.	01-01-2020 31-12-2020 t.kr.
Administrationsomkostninger	-22	-72
Bruttofortjeneste	-22	-72
Andre finansielle indtægter	24	13
Ordinært resultat før skat	2	-59
Skat af årets resultat	0	14
Årets resultat	2	-46
Resultatdisponering:		
Overført resultat	2	-46
I alt disponering	2	-46

AKTIVER

	31-12-2021	31-12-2020
	t.kr.	t.kr.
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	214	210
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	13
Andre tilgodehavender	1	1
Omsætningsaktiver	215	224
Aktiver	215	224

PASSIVER

	31-12-2021	31-12-2020
	t.kr.	t.kr.
Registreret kapital mv.	50	50
Overført resultat	164	162
Egenkapital	214	212
Selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder	0	0
Anden gæld	1	13
Kortfristede gældsforpligtelser	1	13
Gældsforpligtelser	1	13
Passiver	215	224

EGENKAPITALOPGØRELSE

	01-01-2021	01-01-2020
	31-12-2021	31-12-2020
	t.kr.	t.kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	50	50
Årets resultat	0	0
Tilskud fra koncern		0
Ultimo	50	50
Overført resultat:		
Primo	162	8
Årets resultat	2	-46
Tilskud fra koncern		200
Ultimo	164	162
Alle klasser af egenkapital:		
Primo	212	58
Årets resultat	2	-46
Tilskud fra koncern		200
Ultimo	214	212

NOTER

01-01-2021	01-01-2020
31-12-2021	31-12-2020
t.kr.	t.kr.

Oplysning om administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension -7 -10
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension

Oplysning om personaleomkostninger

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

Gennemsnitligt antal ansatte

0	0
---	---

Oplysning om andre finansielle indtægter

heraf finansielle indtægter fra tilknyttede selskaber

22

13

Oplysning om skat af årets resultat

Skattegodtgørelse af årets resultat

0

14

Regulering af skattegodtgørelse tidligere år

0

0

Skat i alt

0

14

Modtaget/betalt skattegodtgørelse

13

-1

Oplysning om 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, CVR-nr. 22 43 80 18 som den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.

NOTER

01-01-2021 01-01-2020
31-12-2021 31-12-2020

Oplysning om 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 SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Oplysning om ejerskab

Selskabet er 100 % ejet af:
PFA DK Ejendomme Høj A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø