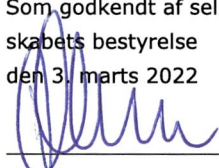


PFA Store Mølle Vej Holding P/S

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2022



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA Store Mølle Vej Holding P/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 40 82 25 34

Indhold

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Ledelsesberetning..... | 4 |
| Påtegninger..... | 6 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 10 |
| Resultatopgørelse..... | 12 |
| Balance..... | 13 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 14 |
| Noter..... | 15 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------|--|
| Selskabet | <p>PFA Store Mølle Vej Holding P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 40 82 25 34</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p> |
| Ejerforhold | <p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA CPH Boliger ApS Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p> |
| Bestyrelse | <p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p> |
| Direktion | <p>Michael Hansen</p> |
| Revision | <p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p> |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, herunder opføre, eje og drive fast ejendom og anden dermed forbunden virksomhed samt besidde ejerandele i selskaber, der driver virksomhed hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Den daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension. Forhold, der falder uden for sædvanlig og daglig drift, kan som følge heraf alene indgås på vegne af selskabet i henhold til selskabets tegningsregel eller på baggrund af konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet blev den 30. september 2021 erhvervet af PFA CPH Boliger ApS og ejes herefter 100 % af PFA CPH Boliger ApS.

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 68.797 t.kr. mod -42.537 t.kr. i 2020.

Resultat i dattervirksomhed udgør 68.867 t.kr. mod -42.537 t.kr. i 2020.

Driften i 2021 svarede til forventningerne.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Regeringen har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 har fortsat reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme end før pandemien.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalandele i associerede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

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.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for PFA Store Mølle Vej Holding 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. 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 2022

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Store Mølle Vej Holding P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Store Mølle Vej Holding P/S 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 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 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 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.

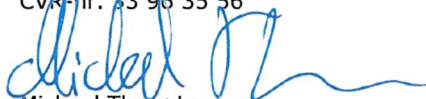
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 23 96 35 56



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg 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 og nærtstående parter

PFA CPH Boliger ApS, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA Store Mølle Vej Holding P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Store Mølle Vej Holding P/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogs-gade 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 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 udgifter.

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 til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.

Resultatopgørelse

Note (t.kr.)

| | 2021 | 30.09.2019- 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------------------|
| 1 Administrationsomkostninger | -68 | -8 |
| Resultat før værdiregulering og finansielle poster | -68 | -8 |
| 2 Værdiregulering af dattervirksomheder | 68.867 | -42.537 |
| Resultat før finansielle poster | 68.799 | -42.545 |
| 3 Øvrige finansielle udgifter | -2 | 0 |
| Årets resultat | 68.797 | -42.545 |

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

| | | |
|---|---------------|----------------|
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 26.330 | 0 |
| Overført til næste år | 42.468 | -42.545 |
| I alt | 68.797 | -42.545 |

Balance

Note (t.kr.)

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|
| AKTIVER | | |
| Finansielle anlægsaktiver | | |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 610.370 | 466.503 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 610.370 | 466.503 |
| Anlægsaktiver i alt | 610.370 | 466.503 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Likvide beholdninger | 1 | 10 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1 | 10 |
| AKTIVER, i alt | 610.371 | 466.513 |
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 400 | 50 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 26.330 | 0 |
| Overført resultat | 583.563 | 466.445 |
| Egenkapital i alt | 610.292 | 466.495 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld tilknyttede virksomheder | 14 | 10 |
| Anden gæld | 64 | 8 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 78 | 18 |
| Gældsforpligtelser i alt | 78 | 18 |
| PASSIVER, i alt | 610.371 | 466.513 |
| 4 Eventualforpligtelser | | |
| 5 Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

| | Virksomheds kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indregning af værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|---------------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 50 | 0 | 466.445 | 466.495 |
| Kapitalforhøjelse | 350 | 0 | -350 | 0 |
| Skattefrit koncerntilskud | 0 | 0 | 75.000 | 75.000 |
| Årets resultat | 0 | 26.330 | 42.468 | 68.797 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 400 | 26.330 | 583.563 | 610.292 |

Virksomhedskapitalen består af 400 anparter à nomielt DKK 1.000

| | Virksomheds kapital | Reserve for nettoopskrivning efter indregning af værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|---------------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital 30. september 2019 | 40 | 0 | 0 | 40 |
| Kapitalforhøjelse | 10 | 0 | 508.990 | 509.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -42.545 | -42.545 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 50 | 0 | 466.445 | 466.495 |

Noter

Note (t.kr.)

| | 2021 | 30.09.2019- 31.12.2021 | | |
|---|-----------------|---------------------------|-----------------|--------------------|
| 1 Administrationsomkostninger | | | | |
| Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension | -14 | 0 | | |
| Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension. | | | | |
| Selskabets bestyrelsen og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag. | | | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 | | |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 2021 | 2020 | | |
| Anskaffelsessum primo | 509.040 | 0 | | |
| Tilgang | 75.000 | 509.040 | | |
| Anskaffelsessum ultimo | 584.040 | 509.040 | | |
| Værdiregulering primo | -42.537 | 0 | | |
| Årets værdiregulering | 68.867 | -42.537 | | |
| Værdiregulering ultimo | 26.330 | -42.537 | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 610.370 | 466.503 | | |
| Som består af | Hjemsted | Ejerandel | Resultat | Egenkapital |
| PFA Ejendomsselskabet Store Mølle Vej P/S | København | 100% | 68.867 | 610.370 |
| 3 Øvrige finansielle udgifter | | | | |
| Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder | | | -2 | 0 |
| | | | -2 | 0 |

Noter

Note (t.kr.)

2021 **30.09.2019-
31.12.2021****4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

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

5 Nærtstående parter

| | | |
|---|----------|------------|
| Ejendomsselskabet Store Mølle Vej ApS, gæld | -10 | -10 |
| Indfrielse/afdrag | 10 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>-10</u> |

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100 % af PFA CPH Boliger ApS.

PFA Store Mølle Vej Holding P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.