

# PFA Evia OpCo P/S

## Årsrapport 2022

Som godkendt af selskabets bestyrelse  
den 7. marts 2023

Som godkendt på selskabets generalforsamling  
den 7. marts 2023

---

Michael Bruhn  
Formand

---

Alexander Stougaard de Haas  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Evia OpCo P/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR-nr.: 41 07 02 50</p> <p>Regnskabsår: 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er pr. 31. december 2022 100% ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Komplementar	<p>Komplementarselskabet PFA Evia OpCo ApS</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Mikala Haag Kreiser</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er direkte eller indirekte at drive virksomhed med administration og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtede aktiviteter.

Den væsentligste aktivitet har i 2022 været at finde ejendomme, som er egnede eller kan tilpasses til konceptet for servicerede seniorboliger.

PFA Pension, forsikringsaktieselskab har den 31. december 2022 erhvervet resten af selskabets aktier. Selskabet er herefter 100% ejet af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

På en ekstraordinær generalforsamling den 18. januar 2023 har selskabet ændret navn fra Evia P/S til PFA Evia OpCo P/S.

### **Udvikling af aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde 566 t.kr. mod 10.252 t.kr. i 2021 og svarede stort set til forventningerne.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Forventninger til 2023**

For 2023 forventes et resultat på 0-500 t.kr.

Som følge af PFA Pensions fulde ejerskab fra 31. december 2022 vil selskabsstrukturen blive evalueret i 2023.

## **Påtegninger**

### **Ledespåtegning**

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for PFA Evia OpCo 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2022. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

### **Direktion:**

Mikala Haag Kreiser

### **Bestyrelse**

Michael Bruhn  
Formand

Mikael Arne Fogemann

Vibeke Bodi

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i PFA Evia OpCo P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Evia OpCo P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisors 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 den 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 7. marts 2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46662

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelsen 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 præsentrationsvaluta er danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2021.

### Generelle principper om 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 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af service fees.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

#### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af 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

t.kr.

### Note

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsætning	<u>12.864</u>	<u>21.757</u>
Bruttofortjeneste	12.864	21.757
1 Administrationsomkostninger	<u>-12.228</u>	<u>-11.422</u>
<b>Driftsresultat</b>	636	10.335
Øvrige finansielle udgifter	<u>-71</u>	<u>-83</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>566</b></u>	<u><b>10.252</b></u>
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Udbytte	0	21.172
Overført til næste år	<u>566</u>	<u>-10.920</u>
I alt	<u><b>566</b></u>	<u><b>10.252</b></u>

## Balance

t.kr.

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.768	0
Andre tilgodehavender	89	21.492
Forudbetalte omkostninger	2.758	2.757
Likvide beholdninger	0	4.342
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<u>7.615</u>	<u>28.591</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>7.615</u>	<u>28.591</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	2.500	2.500
Overført resultat	3.581	3.015
Foreslået udbytte	0	21.172
<b>Egenkapital, i alt</b>	<u>6.081</u>	<u>26.687</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	167	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	569
Anden gæld	1.367	1.336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<u>1.534</u>	<u>1.904</u>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>	<u>1.534</u>	<u>1.904</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>7.615</u>	<u>28.591</u>

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.500	3.015	21.172	26.687
Betalt udbytte	0	0	-21.172	-21.172
Årets resultat	0	566	0	566
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2,500</b>	<b>3.581</b>	<b>0</b>	<b>6.081</b>

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	435	0	1.435
Kapitalforhøjelse	1.500	13.500	0	15.000
Årets resultat	0	-10.920	21.172	10.252
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>2.500</b>	<b>3.015</b>	<b>21.172</b>	<b>26.687</b>

## Noter

2022

2021

t.kr.

### 1 Administrationsomkostninger

Heraf personaleomkostninger:

Lønninger	3.502	4.225
Pensioner	581	679
Sociale bidrag	8	18
<b>Total</b>	<b>4.091</b>	<b>4.922</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2

Selskabets direktør har modtaget løn og pension, mens bestyrelsen ikke har modtaget løn eller andre vederlag.