

# Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS

## Årsrapport 2022

Som godkendt af sel-  
skabets direktion  
den 7. marts 2023

---

Michael Bruhn  
Direktør

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 7. marts 2023

---

Alexander Stougaard de Haas  
Dirigent

Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 41 92 57 60

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
Påtegninger.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark

Telefon: 39 17 50 00

CVR. nr.: 41 92 57 60

Regnskabsår 1. januar – 31. december

Hjemstedskommune: København

Ejerforhold

Selskabet er 70 % ejet af:

PFA DK Boliger Lav A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

Selskabet er 30 % ejet af:

BMC Ejendomme A/S

Nørre Havnegade 43

6400 Sønderborg

Direktion

Michael Bruhn

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

## Ledelsesberetning

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i PFA-BMC Seniorboliger P/S.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål og er en del af PFA Pensions investeringer herunder PFA's mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er et 70 % ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2022. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiell-information/aarsrapporter/>.

PFA udarbejder en årlig redegørelse for koncernens arbejde med politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/dataetik>.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 1 t.kr. mod 2 t.kr. i 2021. Årets resultat svarede 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 driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2022.

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

## Direktion:

Michael Bruhn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS 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 - 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 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 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 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 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 2021.

### Koncernforhold

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 70 % af anparterne 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 markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg.

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.

### 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.

### 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.



## Balance

t.kr.

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	9	40
Likvide beholdninger	61	28
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<b>70</b>	<b>68</b>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>70</b>	<b>68</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40	40
Overført resultat	3	2
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>43</b>	<b>42</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	15	7
Skattegodtgørelse til sambeskattede virksomheder	0	1
Anden gæld	13	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<b>27</b>	<b>26</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27</b>	<b>26</b>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>70</b>	<b>68</b>
4 <b>Eventualforpligtelser</b>		
5 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

t.kr.

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40	2	42
Resultat	0	1	1
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>43</b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Indbetalt 9. december 2020	40	0	40
Resultat	0	2	2
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40</b>	<b>2</b>	<b>42</b>

## Noter

t. kr.

		9/12/2020
	2022	-
		31/12/2021
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension	-7	-7
Selskabets direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25	28
<b>3 Skat</b>		
Skattegodtgørelse af årets resultat	0	1
Regulering af skattegodtgørelse tidligere år	0	0
<b>Skat, i alt</b>	0	1
Betalt skattegodtgørelse	1	0

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar for PFA-BMC Seniorboliger P/S og hæfter direkte, ubegrænset og solidarisk for selskabet.

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.

## 5 Nærtstående parter

### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 70% af PFA DK Boliger Lav A/S.

Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København som den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.