

Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 37609943

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2025

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktion

Peter Kenneth Morgan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer 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.

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 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 6. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37609943
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
Direktion	Peter Kenneth Morgan
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i partner- og kommanditselskaber, der strukturelt er placeret under PFA DK Boliger Lav 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 dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet og dets underliggende investeringer indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabets daglige ledelse varetages af selskabets direktion.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S, København.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik, immaterielle nøgleressourcer samt bæredygtighedsrapportering. Selskabet har valgt at bruge undtagelsesbestemmelsen iht. ÅRL § 99a, stk. 7. PFA Holding A/S', København, årsrapport offentliggøres på <https://www.pfa.dk/om-pfa/finansiell-information/aarsrapporter>.

Usædvanlige forhold

Selskabet er den 6. marts 2025 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2024 fusioneret med søsterselskaberne Komplementarselskabet PFA Seniorboliger Sønderborg ApS og Komplementarselskabet PFA Seniorboliger og Friphejhem ApS.

PFA DK Boliger Lav A/S erhvervede i maj 2024 de resterende 30 % i Komplementarselskabet PFA-BMC ApS. Ejerandelen udgør herefter 100 %. Selskabet ændrede samtidig navn til Komplementarselskabet PFA Seniorboliger Sønderborg ApS.

PFA DK Boliger Lav A/S erhvervede i februar 2025 de resterende 10 % af Komplementarselskabet OKFPFA ApS. Ejerandelen udgør herefter 100 %. Selskabet ændredesamtidig navn til Komplementarselskabet PFA Seniorboliger og Friphejhem ApS.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 87.554 kr. mod 813 kr. i 2023.

Årets driftsresultat svarede til forventningerne

Resultat i kapitalinteresser udgjorde -5.950 kr. mod -4.739 kr. i 2023.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventes et driftsresultat på niveau med 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset som følge af fusionen med søsterselskaberne Komplementarselskabet PFA Seniorboliger Sønderborg ApS og Komplementarselskabet PFA Seniorboliger og Fripleshjem ApS.

Koncernforhold

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 100 % 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.

Generelt 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 poster.

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 kapitalinteresser

Værdiregulering af kapitalinteresser omfatter regnskabsårets regulering af kapitalinteresser til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

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

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser 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.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalinteresserne måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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

Kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Administrationsomkostninger	1	-59.000	-72.438
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		-59.000	-72.438
Værdiregulering af kapitalinteresser	2	-5.950	-4.739
Resultat før finansielle poster		-64.950	-77.177
Andre finansielle indtægter	3	177.199	79.467
Resultat før skat		112.249	2.290
Skat af årets resultat	4	-24.695	-1.477
Årets resultat		87.554	813
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	0
Overført resultat		-162.446	813
Resultatdisponering		87.554	813

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresser	2	10.288	16.238
Udsudte skatteaktiver		0	2.504
Finansielle anlægsaktiver, i alt		10.288	18.742
Anlægsaktiver, i alt		10.288	18.742
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		300.841	97.326
Andre tilgodehavender		0	500
Likvide beholdninger		31.882	105.324
Omsætningsaktiver, i alt		332.723	203.150
Aktiver, i alt		343.011	221.892

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.002	50.001
Overført resultat		7.819	170.266
Udbytte for regnskabsåret		250.000	0
Egenkapital, i alt		307.821	220.267
Kortfristede gældsforpligtelser			
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		22.190	1.125
Anden gæld		13.000	500
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		35.190	1.625
Gældsforpligtelser, i alt		35.190	1.625
Passiver, i alt		343.011	221.892
Eventualforpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.001	170.266		220.267
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed mv.	1	-1		0
Årets resultat		-162.446	250.000	87.554
Egenkapital 31. december 2024	50.002	7.819	250.000	307.821

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-21.000	-21.000
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.		

2. Kapitalinteresser

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	24.500	24.500
Anskaffelsessum ultimo	24.500	24.500
Værdireguleringer primo	-8.262	-3.523
Årets reguleringer	-5.950	-4.739
Værdireguleringer ultimo	-14.212	-8.262
Kapitalinteresser, i alt	10.288	16.238
Som består af:		
	Hjemsted	Ejerandel
Komplementarselskabet af 14. april 2016 ApS*	København	49%
	Resultat	Egenkapital
	-9.671	-33.139

* Der foreligger endnu ikke årsrapport for 2024, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2023. Indregningen i resultatopgørelsen og balancen af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2024

3. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	1.000	1.325
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	176.199	78.142
Andre finansielle indtægter, i alt	177.199	79.467

Noter

4. Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	-22.191	-1.124
Regulering af udskudt skat	-2.504	-422
Regulering af aktuel skat tidligere år	0	69
Skat, i alt	-24.695	-1.477
Betalt skat	1.124	577

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører skatteværdien af:

Skattemæssige underskud	0	2.504
Udskudt skatteaktiv, i alt	0	2.504

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar for PFA CPH Properties I P/S, PFA CPH Properties II P/S, PFA Store Mølle Vej Holding P/S, PFA Ejendomsselskabet Store Mølle Vej P/S, PFA Seniorboliger Sønderborg P/S (tidligere PFA-BMC Seniorboliger P/S), PFA Seniorboliger og Fripnejehjem P/S (tidligere OKFPFA P/S) og PFA Absalon Ejendomme P/S og hæfter direkte, ubegrænset og solidarisk for selskabeme.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskatt m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

6. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA DK Boliger Lav A/S.

Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg. Overskydende likviditet/likviditetsbehov for 2 af de fusionerede selskaber er overført til/finansieret af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.