

PFA CC Properties III Holding ApS

Årsrapport 2022

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 7. marts 2023

Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 7. marts 2023

Alexander Stougaard de Haas
Dirigent

PFA CC Properties III Holding ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 34 07 40 54

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA CC Properties III Holding ApS c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 34 07 40 54</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA CC Properties ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab 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

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv i Danmark, primært beliggende i Storkøbenhavn, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark.

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 er 100 % ejet datterselskab af PFA CC Properties ApS.

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/finansiel-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 -25.064 t.kr. mod 65.554 t.kr. i 2021.

Resultat i dattervirksomhed udgør -25.033 t.kr. mod 65.555 t.kr. i 2021.

Resultat for 2022 er lavere end forventningerne grundet værdiregulering af dattervirksomhed.

2022 har særligt været påvirket af stigende inflation med stigende renter til følge. Dette har medført øgede afkastkrav på ejendomsinvesteringer og har dermed påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme. Indeksering af lejekontrakter har bidraget til at dæmpe effekten af øgede afkastkrav. Grundet de store rentebevægelser er markedet præget af usikkerhed og lav transaktionsvolumen, hvorfor de opgjorte dagsværdier er behæftet med en vis usikkerhed.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede 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 2023

For 2023 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2022.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for PFA CC Properties III Holding ApS.

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 regnskabsåret 1. januar 2022 – 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:

Michael Hansen

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Mikael Arne Fogemann

Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CC Properties III Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties III Holding 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 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 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 enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance 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 CC Properties ApS ejer 100 % af anparterne i selskabet. Da PFA CC Properties III Holding ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CC Properties III Holding ApS koncernen. 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 ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres 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.

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 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3A.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2022 opfyldt 90 %-reglen.

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 med fradrag eller tillæg af afskrivninger på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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.

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.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2022	2021
1 Administrationsomkostninger	-30	-30
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-30	-30
2 Værdiregulering af dattervirksomhed	-25.033	65.555
Resultat før finansielle poster	-25.063	65.525
3 Andre finansielle indtægter	0	29
4 Øvrige finansielle udgifter	-1	0
Resultat før skat	-25.064	65.554
5 Skat	0	0
Resultat	-25.064	65.554

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte	12.000	5.000
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-25.033	65.555
Overført til næste år	-12.031	-15.001
I alt	-25.064	65.554

Balance

t. kr.

Note	2022	2021
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	665.529	695.562
Finansielle anlægsaktiver, i alt	<u>665.529</u>	<u>695.562</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>665.529</u>	<u>695.562</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	214	245
Omsætningsaktiver, i alt	<u>214</u>	<u>245</u>
AKTIVER, i alt	<u>665.743</u>	<u>695.808</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.080	50.080
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	275.624	305.657
Overført resultat	328.039	335.070
Foreslået udbytte	12.000	5.000
Egenkapital, i alt	<u>665.743</u>	<u>695.807</u>
PASSIVER, i alt	<u>665.743</u>	<u>695.808</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.080	305.657	335.070	5.000	695.807
Betalt udbytte	0	0	0	-5.000	-5.000
Modtaget udbytte	0	-5.000	5.000	0	0
Resultat	0	-25.033	-12.031	12.000	-25.064
Egenkapital 31. december 2022	50.080	275.624	328.039	12.000	665.743

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.080	248.102	332.071	8.000	638.253
Betalt udbytte	0	0	0	-8.000	-8.000
Modtaget udbytte	0	-8.000	8.000	0	0
Resultat	0	65.555	-5.001	5.000	65.554
Egenkapital 31. december 2021	50.080	305.657	335.070	5.000	695.807

Noter

t. kr.

				2022	2021	
1	Administrationsomkostninger					
	Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension			-14	-14	
	Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag					
	Gennemsnitligt antal beskæftigede			0	0	
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder					
	Anskaffelsessum primo			389.905	389.905	
	Anskaffelsessum ultimo			389.905	389.905	
	Værdiregulering primo			305.657	248.102	
	Modtaget udbytte			-5.000	-8.000	
	Værdiregulering i året			-25.033	65.555	
	Værdiregulering ultimo			275.624	305.657	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ultimo			665.529	695.562	
	Som består af:					
	PFA CC Properties III ApS	Aktivitet Ejendomsselskab	Hjemsted København	Ejerandel 100%	Resultat -25.033	Egenkapital 665.529
3	Andre finansielle indtægter					
	Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			0	29	
4	Øvrige finansielle udgifter					
	Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder			-1	0	
5	Skat					
	Som følge af selskabsskattelovens § 3A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.					
	Der er ikke betalt selskabsskat.					
6	Eventualforpligtelser					
	Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab.					
	Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.					
	Sambeskatningens 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.					
7	Nærtstående parter					
	Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:					
	Selskabet ejes 100 % af PFA CC Properties ApS.					
	PFA CC Properties III Holding 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.					