PFA DK Boliger Høj A/S
Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabets bestyrelse den 3. marts 2022	Som godkendt på selskabets generalforsamling den 3. marts 2022
Kasper Ahrndt Lorenzen Formand	Katrine Baagøe-Kronborg Dirigent

PFA DK Boliger Høj A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 37 10 06

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA DK Boliger Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 37 10 06 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard Anders Damgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter
Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv i Danmark, 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 ovenstående formål og er en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet har den 15. maj 2021 erhvervet 50 % af selskabet Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S og Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS. Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S er den 14. december 2021, med regnskabsmæssig virkning den 1. januar 2021, fusioneret med Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S, og Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS er fusioneret med Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS, som i forvejen var associerede virksomheder. Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S og Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS er de fortsættende selskaber.

Selskabet er 100 % ejet datterselskab af PFA Pension, Forsikringsaktieselskab

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 -857 t.kr. mod -2.148 t.kr. sidste år.

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 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

Der investeres fortsat løbende i nye boliger og byggerier. Driftsresultatet for 2022 afhænger af omfanget af investeringer.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for PFA DK Boliger Høj A/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 31. 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 Bruhn

Bestyrelse:

Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Allan Polack

Dorthe Bundgaard

Anders Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA DK Boliger Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Boliger Høj A/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 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 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 3. marts 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
mne35823

Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
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, 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Koncernforhold og nærtstående parter
PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Boliger Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Boliger Høj A/S 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 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 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 samt Due-Diligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder, som ikke er gennemført.

Værdiregulering af associerede virksomheder
Værdireguleringer af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i associerede virksomheder.

Øvrige finansielle udgifter
Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat
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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder
Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder 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 afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

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.

Resultatopgørelse

t.kr.

Note		2021	2020
1	Administrationsomkostninger	-514	-2.292
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	**-514**	**-2.292**
2	Værdiregulering af associerede virksomheder	-437	-230
	Resultat før finansielle poster	**-951**	**-2.522**
3	Øvrige finansielle udgifter	-11	-100
	Resultat før skat	**-961**	**-2.622**
4	Skat	104	474
	Årets resultat	**-857**	**-2.148**
	Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
	Overført til næste år	-857	-2.148
	I alt	**-857**	**-2.148**

Balance

t.kr.

Note		2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	186.582	9.948
	Anlægsaktiver, i alt	**186.582**	**9.948**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende skattegodtgørelse	115	558
	Andre tilgodehavender	2.829	1.579
	Omsætningsaktiver, i alt	**2.944**	**2.137**
	AKTIVER, i alt	**188.506**	**12.085**
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500	500
	Overført resultat	27.817	8.976
	Egenkapital, i alt	**28.317**	**9.476**
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld tilknyttede virksomheder	2.447	2.609
	Anden gæld	1.209	0
	Skyldig købesum	157.533	0
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	**160.189**	**2.609**
	Gældsforpligtelser, i alt	**160.189**	**2.609**
	PASSIVER, i alt	**188.506**	**12.085**

5 **Eventualforpligtelser**
6 **Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	8.976	9.476
Skattefrit koncerntilskud	0	19.698	19.698
Årets resultat	0	-857	-857
Egenkapital 31. december 2021	**500**	**27.817**	**28.317**
Egenkapital 1. januar 2020	500	8.624	9.124
Skattefrit koncerntilskud	0	2.500	2.500
Årets resultat	0	-2.148	-2.148
Egenkapital 31. december 2020	**500**	**8.976**	**9.476**

Noter

t.kr.

	2021	2020
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-172	-1.472
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsespris 1. januar	10.020	10.020
Tilgang	177.071	30.405
Afgang	0	-30.405
Anskaffelsespris 31. december	**187.091**	**10.020**
Værdiregulering primo 1. januar	-72	0
Andel af årets resultat	-437	-230
Afgang	0	157
Anskaffelsespris 31. december	**-509**	**-72**
Kapitalandele i associerede virksomheder	**186.582**	**9.948**

som består af

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S*	København	50 %	-741	20.774
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen ApS*	København	50 %	-3	37
Udviklingsselskabet Stejlepladsen P/S*	København	50 %	-126	19.874
Komplementarudviklingsselskabet Stejlepladsen ApS*	København	50 %	-19	21

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2021, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2020. Indregningen i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2021.

3 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-11	-100
4 Skat		
Årets aktuelle skat	115	558
Reguleringer vedrørende tidligere år	-11	-84
Skat, i alt	**104**	**474**
Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	547	213

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter
t.kr.

6 **Nærtstående parter**
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet
Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA DK Boliger Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for