

PFA DK Boliger Høj A/S

Årsrapport 2022

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 7. marts 2023

Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 7. marts 2023

Alexander Stougaard de Haas
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	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Boliger Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 37 10 06</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Dorthe Bundgaard Anders Damgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</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, 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 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 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 -352 t.kr. mod -857 t.kr. i 2021.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster er lavere end forventet grundet øget administrationsomkostninger.

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 regnskabspraxis 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 2023

Resultat før værdiregulering og finansielle poster i 2023 forventes at være på niveau med 2022.

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. 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:

Michael Bruhn

Bestyrelse:

Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Dorthe Bundgaard

Anders Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA DK Boliger Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet PFA DK Boliger Høj A/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 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 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 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.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2021.

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, Sundkrogs-gade 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 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 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 kapitalinteresser

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

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

Kapitalandele i 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.

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	2022	2021
1 Administrationsomkostninger	-1.676	-514
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-1.676	-514
2 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	1.000	-437
Resultat før finansielle poster	-676	-951
3 Øvrige finansielle udgifter	-15	-11
Resultat før skat	-690	-961
4 Skat	339	104
Årets resultat	-352	-857
Som bestyrelsen foreslår disponeret således		
Overført til næste år	-352	-857
I alt	-352	-857

Balance

t.kr.

Note

	2022	2021
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i kapitalinteresser	212.268	186.582
Finansielle anlægsaktiver i alt	212.268	186.582
Anlægsaktiver i alt	212.268	186.582
Tilgodehavende skattegodtgørelse	328	115
Andre tilgodehavender	0	1.808
Likvide beholdninger	30	0
Omsætningsaktiver, i alt	402	1.924
AKTIVER, i alt	212.670	188.506
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500	500
Overført resultat	98.059	27.817
Egenkapital, i alt	98.559	28.317
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.308	2.447
Anden gæld	167	188
Skyldig købesum	111.636	157.553
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	114.111	160.189
Gældsforpligtelser, i alt	114.111	160.189
PASSIVER, i alt	212.670	188.506
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2022	500	27.817	28.317
Skattefrit koncerntilskud	0	70.594	70.594
Årets resultat	0	-352	-352
Egenkapital pr. 31. december 2022	500	98.059	98.559

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	500	8.976	9.476
Skattefrit koncerntilskud	0	19.698	19.698
Årets resultat	0	-857	-857
Egenkapital pr. 31. december 2021	500	27.817	28.317

Noter

t.kr.

	2022	2021		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-1.622	-172		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0		
2 Kapitalandele i kapitalinteresser				
Anskaffelsessum primo	187.091	10.020		
Årets tilgang	37.857	177.071		
Årets afgang	-13.171	0		
Anskaffelsessum ultimo	211.777	187.091		
Værdiregulering primo	-509	-72		
Årets værdiregulering	-317	-437		
Afskrivning af koncernbadwill	1.317	0		
Værdiregulering ultimo	490	-509		
Kapitalandele i kapitalinteresser, i alt	212.268	186.582		
Regnskabsmæssig værdi af indregnet badwill udgør -11.853 t.kr. (2020: 0 t.kr.).				
som består af				
	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
Ejendomsselskabet Stejlepladsen P/S*	København	50%	319.822	399.469
Komplementarejendomsselskabet Stejlepladsen P/S*	København	50%	-33	26
*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2022, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2021. Indregningen i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2022.				
3 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-14			-11
4 Skat				
Årets aktuelle skat	372			115
Reguleringer vedrørende tidligere år	-33			-11
Skat, i alt	339			104
Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	82			547

Noter

t. kr.

5 **Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber 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.

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, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.