

PFA Nordhavn I P/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

CVR-nr. 37087181

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. marts 2026

Signe Wessmann Kolvig-Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for PFA Nordhavn I P/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

Direktion

Christoffer Krogh Pedersen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Nordhavn I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Nordhavn I P/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 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.

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. 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 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.

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 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 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.

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 10. marts 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Anders Thorhauge
Statsautoriseret revisor
mne50630

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA Nordhavn I P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37087181
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Ejerforhold	Selskabet er 97 % ejet af: PFA DK Ejendomme Høj A/S
Komplementar	PFA Nordhavn Komplementar ApS
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Christoffer Krogh Pedersen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 2000Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, drifte, eje og frasælge ejendommene, der ejes af selskabet, på kommercielt grundlag samt anden virksomhed 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, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til daglig og sædvanlig drift i kraft af dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension..

Selskabet er 97% ejet datterselskab af PFA DK Ejendomme Høj A/S, København.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten for PFA Holding A/S. 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/finansiel-information/aarsrapporter>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 80.619.145 kr. mod 26.656.835 kr. i 2024.

Driften af ejendommene i 2025 var marginalt bedre end forventet, hvilket primært skyldes ibrugtagning af nyopførte ejendomme.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2025 værdireguleret med 50.572.993 kr. mod 14.450.786 kr. i 2024.

Udviklingen i ejendomsværdier har i 2025 været positiv, drevet af bl.a. en øget investorinteresse for detailejendomme, samt høje markedsløjeniveauer. Driftsindtjeningen har yderligere bidraget til et positivt afkast. Transaktionsvolumen er i lighed med de seneste år fortsat lav, hvorfor de opgjorte dagsværdier er behæftet med en vis usikkerhed.

Selskabet har indgået aftale om køb af en nøglefærdig ejendom til 85 mio.kr. Ejendommen er pt. under opførelse og overdrages i 2. halvår 2026. Købet vil hovedsagelig blive finansieret med optagelse af realkreditlån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes et driftsresultat på 40 - 45 mio. kr. for 2026.

Risici

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen i afkastet på ejendommene.

Måltal

Selskabet har i 2025 opfyldt kravene til måltal for det underrepræsenterede køn i alle ledelsesniveauer.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal i t.kr.

	2025	2024	2023	2022	2021
Lejeindtægter	53.271	46.115	48.349	34.653	28.369
Driftsresultat	42.726	34.228	31.971	30.128	-4.616
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	42.596	34.048	31.798	29.924	23.545
Årets resultat	80.619	26.657	89.488	-7.768	194.581
Balancesum	1.311.940	1.240.457	1.169.599	1.026.190	988.339
Materielle anlægsaktiver	1.303.340	1.237.253	1.161.323	1.011.700	980.589
Omsætningsaktiver	8.600	3.204	8.276	14.489	7.749
Egenkapital i alt	819.068	738.449	711.792	622.304	630.072
Nøgletal:					
Egenkapitalens forrentning (%)	10,92	3,75	14,38	-1,24	44,68
Soliditetsgrad (%)	62,43	59,53	60,86	60,94	63,75

Definitioner af nøgletal:

"Egenkapitalforrentning (%)" er resultat i forhold til den gennemsnitlige egenkapital.

"Soliditetsgrad (%)" er egenkapital i forhold til aktiver i alt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA Nordhavn I P/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernforhold

PFA DK Ejendomme Høj A/S, ejer 97 % af aktierne 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, Sundkrogsvej 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.

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 1.303,3 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 2 og 3.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af investeringsejendommenes dagsværdi (markedsværdi).

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme

Gevinst eller tab ved salg af investeringsejendomme omfatter den opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af ejendomme inkl. direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og vederlag til komplementaren.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter medtages derfor ikke i selskabets årsrapport, da disse påhviler moderselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 58 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffessummen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsejendomme under opførelse er langt fremme i opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendom og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgsprisen.

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.

Langfristede gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider samt mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		53.270.577	46.114.838
Drift af ejendomme		-10.544.407	-11.886.597
Driftsresultat, ejendomme		42.726.170	34.228.241
Administrationsomkostninger	1	-130.399	-179.961
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		42.595.771	34.048.280
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	50.572.993	14.450.786
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		4.368.551	0
Resultat før finansielle poster		97.537.315	48.499.066
Andre finansielle indtægter	4	388.449	242.283
Øvrige finansielle udgifter	5	-17.306.619	-22.084.514
Årets resultat		80.619.145	26.656.835
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		80.619.145	26.656.835
Resultatdisponering	6	80.619.145	26.656.835

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	1.303.340.041	1.045.829.419
Investeringsejendomme under opførelse	7	0	191.423.511
Materielle anlægsaktiver, i alt		1.303.340.041	1.237.252.930
Anlægsaktiver, i alt		1.303.340.041	1.237.252.930
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		2.470.470	3.204.128
Likvide beholdninger		6.129.574	0
Omsætningsaktiver, i alt		8.600.044	3.204.128
Aktiver, i alt		1.311.940.085	1.240.457.058

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		5.640.000	5.640.000
Overført resultat		813.427.868	732.808.723
Egenkapital, i alt		819.067.868	738.448.723
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		472.605.212	433.803.897
Deposita		11.696.872	7.310.575
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	8	484.302.084	441.114.472
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		0	53.726.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.147.308	1.001.962
Anden gæld		5.152.898	2.041.584
Periodeafgrænsningsposter		0	1.309.453
Deposita		2.269.927	2.814.730
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		8.570.133	60.893.863
Gældsforpligtelser, i alt		492.872.217	502.008.335
Passiver, i alt		1.311.940.085	1.240.457.058
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	5.640.000	732.808.723	738.448.723
Årets resultat	0	80.619.145	80.619.145
Egenkapital 31. december 2025	5.640.000	813.427.868	819.067.868

Selskabet har en selskabskapital på nominelt 5.640.000 kr., fordelt i kapitalandele á 1,00 eller multipla heraf.

Pengestrømsopgørelse

	2025 kr.	2024 kr.
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	42.595.771	34.048.280
Ændring i tilgodehavender og gæld	6.377.013	-2.056.222
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	48.972.784	31.992.058
Finansielle poster, netto	-16.918.170	-21.842.231
Pengestrøm fra driftsaktivitet	32.054.614	10.149.827
Investering i investeringsejendomme	-15.514.118	-18.825.874
Salg af investeringsejendomme	4.368.551	0
Investering i investeringsejendomme under opførelse	0	-42.653.245
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-11.145.567	-61.479.119
Tilbagebetaling af gæld	-14.924.819	0
Optagelse af gæld	0	51.142.486
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-14.924.819	51.142.486
Årets pengestrøm	5.984.228	-186.806
Likvider, primo	-1.001.962	-815.156
Likvider, ultimo	4.982.266	-1.001.962
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	6.129.574	0
Mellemværende med tilknyttede virksomheder	-1.147.308	-1.001.962
Likvider i alt	4.982.266	-1.001.962

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-104.999	-151.961
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. Investeringsejendomme

	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffelsessum primo	545.575.698	526.749.824
Tilgang i årets løb	15.514.118	18.825.874
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	191.423.511	0
Anskaffelsessum ultimo	752.513.327	545.575.698
Opskrivninger primo	533.393.303	511.819.444
Årets opskrivninger	84.337.559	51.154.856
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-256.740	-29.580.997
Opskrivninger ultimo	617.474.122	533.393.303
Nedskrivninger primo	-33.139.582	-26.016.510
Årets nedskrivninger	-35.456.149	-7.123.072
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	1.948.323	0
Nedskrivninger ultimo	-66.647.408	-33.139.582
Investeringsejendomme, i alt	1.303.340.041	1.045.829.419
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	5,01	5,10

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2025	2024
	kr.	kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	58.490.502	58.484.604
Tilgang i årets løb	0	5.898
Kostpris ultimo	58.490.502	58.490.502
Værdireguleringer primo	53.422.672	48.679.446
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	3.756.318	4.743.226
Regnskabsmæssig værdi ultimo	115.669.492	111.913.174
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	4,25%	4,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.784 kr.	1.746 kr.

	2025	2024
	kr.	kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Detail- ejendomme	Detail- ejendomme
Kostpris primo	92.788.326	85.600.797
Tilgang i årets løb	1.518.258	7.187.529
Kostpris ultimo	94.306.584	92.788.326
Værdireguleringer primo	108.770.848	104.773.841
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	8.843.486	3.997.007
Regnskabsmæssig værdi ultimo	211.920.919	201.559.174
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	5,13%	5,24%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.331 kr.	2.276 kr.

2025	2024
-------------	-------------

Noter

	kr.	kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Supermarked	Supermarked
Kostpris primo	80.522.843	80.522.843
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	80.522.843	80.522.843
Værdireguleringer primo	187.321.863	185.693.657
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-18.418.902	1.628.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo	249.425.804	267.844.706
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	4,77%	4,77%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	3.178 kr.	3.130 kr.
	2025	2024
	kr.	kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Restauranter	Restauranter
Kostpris primo	47.306.197	47.306.197
Tilgang i årets løb	5.349	0
Kostpris ultimo	47.311.546	47.306.197
Værdireguleringer primo	41.086.407	38.037.643
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	4.474.407	3.048.764
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.872.360	88.392.604
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	5,25%	5,38%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.494 kr.	2.525 kr.

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet erhverv	Blandet erhverv
Kostpris primo	266.467.830	254.835.383
Tilgang i årets løb	205.414.021	11.632.447
Kostpris ultimo	471.881.851	266.467.830
Værdireguleringer primo	109.651.931	108.618.347
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	51.917.684	1.033.584
Regnskabsmæssig værdi ultimo	633.451.466	376.119.761
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	4,84%	5,04%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.433 kr.	2.451 kr.

4. Andre finansielle indtægter

	2025	2024
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter	388.449	242.283
Andre finansielle indtægter, i alt	388.449	242.283

5. Øvrige finansielle udgifter

	2025	2024
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-88.182	-100.397
Andre finansielle omkostninger	-17.218.437	-21.984.117
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-17.306.619	-22.084.514

6. Resultatdisponering

	2025	2024
	kr.	kr.
Overført resultat	80.619.145	26.656.835
	80.619.145	26.656.835

Noter

7. Investeringsejendomme under opførelse

	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffessum primo	191.423.511	148.770.266
Tilgang i årets løb	0	42.653.245
Overført til investeringsejendomme	-191.423.511	0
Anskaffessum ultimo	0	191.423.511
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	0	191.423.511

8. Langfristede gældsforpligtelser

	2025 kr.	2024 kr.
Gæld til kreditinstitutter	472.605.212	433.803.897
Deposita	3.507.228	1.071.795
Langfristede gældsforpligtelser forfalden over 5 år, i alt	476.112.440	434.875.692

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuel og udskudt skat af selskabets aktiviteter afsættes i moderselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens 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.

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2025 udgør 60,9 mio. kr. (2024: 73,8 mio. kr.)

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 472.605 t.kr. (2024: 433.804 t.kr.), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 985.446 t.kr. (2024: 946.530 t.kr.)

Noter

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 97% af PFA DK Ejendomme Høj A/S.

PFA Nordhavn I P/S 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.

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