

# PFA Nordhavn I P/S

## 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 Nordhavn I P/S  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 37 08 71 81

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Nordhavn I P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 37 08 71 81</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 97 % ejet af: PFA Nordhavn ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Komplementar	<p>PFA Nordhavn Komplementar ApS</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Mikael Arne Fogemann</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal:

Hovedtal (t.kr.)	2021	2022
Lejeindtægter	28.369	34.653
Driftsresultat, ejendomme	-4.616	-4.524
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	23.545	29.924
Årets resultat	194.581	-7.768
Balancesum	988.339	1.026.190
Materielle anlægsaktiver	980.589	1.011.700
Omsætningsaktiver	7.749	14.489
Egenkapital	630.072	622.304
<b>Nøgletal:</b>		
Egenkapitalforrentning, %	44,7	-1,2
Soliditetsgrad, %	63,8	60,9

### Definitioner af nøgletal:

"Egenkapitalforrentning, %" er resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver i alt.

### **Væsentlige 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. 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 et 97 % ejet datterselskab af PFA Nordhavn 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/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

Der henvises til PFA-Koncernens årsrapport for klimarapportering (ESG nøgletal).

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde -7.768 t.kr. mod 194.581 t.kr. i 2021.

Driften af ejendommene i 2022 svarede til forventningerne.

Ejendommen 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 der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2022 værdireguleret med -33.336 t.kr. mod 174.459 t.kr. i 2021.

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

**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 på ca. 33 mio. kr.

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2022 for PFA Nordhavn I P/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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. 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:

\_\_\_\_\_  
Mikael Arne Fogemann

## Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Michael Bruhn  
Formand

\_\_\_\_\_  
Mikael Arne Fogemann

\_\_\_\_\_  
Vibeke Bodi

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i PFA Nordhavn I P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Nordhavn I P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 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 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 C (mellem).

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 Nordhavn I P/S er 97 % ejet af PFA Nordhavn ApS 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, Sundkrogs-gade 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.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af materielle aktiver 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

### 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

## 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 § 57 (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 ejendommens 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 anskaffelsessummen som forbedringer.

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

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. ejendomme 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.

### **Likvider beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Egenkapital**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udlodning for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Langfristede gældsforpligtelser**

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

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

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

### **Pengestrømsopgørelse**

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

t.kr.

Note		2022	2021
	Lejeindtægter	34.653	28.369
	Drift af ejendomme	<u>-4.524</u>	<u>-4.616</u>
	<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	<b>30.129</b>	<b>23.753</b>
1	Administrationsomkostninger	<u>-204</u>	<u>-208</u>
	<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>29.924</b>	<b>23.545</b>
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-33.336</u>	<u>174.459</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-3.411</b>	<b>198.004</b>
3	Øvrige finansielle udgifter	<u>-4.357</u>	<u>-3.423</u>
	<b>Resultat</b>	<b><u>-7.768</u></b>	<b><u>194.581</u></b>
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:			
	Overført til næste år	<u>-7.768</u>	<u>194.581</u>
4	<b>I alt</b>	<b><u>-7.768</u></b>	<b><u>194.581</u></b>

## Balance

t.kr.

Note	2022	2021
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	936.742	922.234
5 Investeringsejendomme under opførsel	74.959	58.355
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.011.700</u>	<u>980.589</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.011.700</u>	<u>980.589</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.642	2.378
Likvide beholdninger	8.847	5.371
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.489</u>	<u>7.749</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.026.190</u>	<u>988.339</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	5.640	5.640
Overført resultat	616.664	624.432
Egenkapital i alt	<u>622.304</u>	<u>630.072</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	380.578	339.840
Deposita	8.264	5.296
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>388.843</u>	<u>345.136</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.582	8.324
Gæld til tilknyttede virksomheder	610	419
Deposita	106	103
Anden gæld	5.658	4.195
Periodeafgrænsningsposter	86	89
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.042</u>	<u>13.130</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>403.885</u>	<u>358.266</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.026.190</u>	<u>988.339</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Nærtstående parter		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.640	624.432	0	630.072
Resultat	0	-7.768	0	-7.768
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.640</b>	<b>616.664</b>	<b>0</b>	<b>622.304</b>

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2022 fordelt på 5.640.000 aktier á 1. kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.640	414.851	15.000	435.491
Betalt udbytte	0	0	-15.000	-15.000
Skattefrit koncerntilskud	0	15.000	0	15.000
Resultat	0	194.581	0	194.581
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>5.640</b>	<b>624.432</b>	<b>0</b>	<b>630.072</b>

## Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2022	2021
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	29.924	23.545
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-4.357	-3.423
Tilgodehavender og gæld	1.167	-11.551
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>26.735</b>	<b>8.571</b>
Investering i investeringsejendomme	-4.238	-4.470
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-60.209	-72.395
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-64.447</b>	<b>-76.866</b>
Betalt udbytte	0	-15.000
Skattefrie koncerntilskud	0	15.000
Optagelse af lån	40.996	45.356
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>40.996</b>	<b>45.356</b>
Pengestrømme, netto	3.284	-22.939
Likvide beholdninger mv. primo	4.953	27.892
<b>Likvide beholdninger mv. ultimo</b>	<b>8.237</b>	<b>4.953</b>
Likvide beholdninger mv. består af:		
Likvide beholdninger	8.847	5.371
Mellemværender med tilknyttede virksomheder	-610	-419
<b>Likvide beholdninger mv.</b>	<b>8.237</b>	<b>4.953</b>

## Noter

t.kr.	2022	2021
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-172	-178
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	478.652	448.297
Årets tilgang	4.238	4.470
Overførsler fra investeringsejendomme under opførsel	43.605	25.884
Anskaffelsessum ultimo	<b>526.495</b>	<b>478.652</b>
Opskrivninger primo	443.582	269.123
Årets opskrivninger	-6.613	174.459
Opskrivninger ultimo	<b>436.969</b>	<b>443.582</b>
Nedskrivninger primo	0	0
Årets nedskrivninger	-26.722	0
Nedskrivninger ultimo	<b>-26.722</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>936.742</b>	<b>922.234</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Afkastprocent	4,7%	4,6%
<b>3 Øvrige finansielle udgifter</b>		
Heraf andre finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder	-38	-23
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	-7.768	194.581
<b>5 Investeringsejendomme under opførsel</b>		
Anskaffelsessum primo	58.355	11.844
Tilgang	60.209	72.395
Overført til investeringsejendomme	-43.605	-25.884
Anskaffelsessum ultimo	<b>74.959</b>	<b>58.355</b>
<b>Investeringsejendomme under opførsel, i alt</b>	<b>74.959</b>	<b>58.355</b>

## Noter

t.kr.	2022	2021
<b>6 Langfristede, forfalden over 5 år</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	345.933	263.821
Deposita	<u>3.925</u>	<u>3.508</u>
I alt	<b><u>349.858</u></b>	<b><u>267.329</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve og ejerpantebreve på i alt t.kr. 427.973 (2021: t.kr. 316.880), der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssige værdi af

	973.076	916.855
--	---------	---------

### 8 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

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2022 udgør 80.098 t.kr. (2021: 40.458 t.kr.)

### 9 Nærtstående parter

#### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 97% af PFA Nordhavn ApS

PFA Nordhavn I P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.