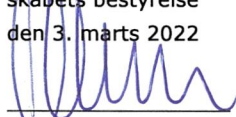


# PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS

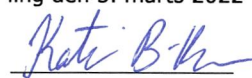
## Årsrapport 2021

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 3. marts 2022



Michael Bruhn  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 33 76 33 79

## 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 Pakhusene Aarhus Havn ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 33 76 33 79</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Ejendomme Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Rikke Schmith Kampmann</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## Ledelsesberetning

### Femårsoversigt:

Hovedtal (t.kr.)	2017	2018	2019	2020	2021
Lejeindtægter	0	15.771	16.162	27.026	43.530
Driftsresultat, ejendomme	0	14.639	12.566	25.257	37.387
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-1.162	13.764	11.193	24.045	36.599
Resultat før skat	42.891	14.723	21.731	265.194	94.892
Årets resultat	43.242	44.025	21.731	265.194	94.892
Balancesum	260.286	635.258	827.963	1.186.821	1.266.235
Materielle anlægsaktiver	157.706	625.793	819.428	1.180.563	1.247.255
Finansielle anlægsaktiver	99.017	0	0	0	0
Omsætningsaktiver	3.564	9.464	8.536	6.258	10.980
Egenkapital	98.793	142.818	164.549	1.144.743	1.239.635

### Nøgletal

Egenkapitalforrentning, %	64,0	44,6	15,2	50,8	8,3
Soliditetsgrad, %	38,0	22,5	19,9	96,5	97,9

### Definitioner af nøgletal:

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

"Soliditetsgrad, %" er Egenkapital i forhold til Passiver i alt.

### **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme beliggende Ø2, Aarhus Havn, herunder foretage køb, salg og projektudvikling 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 siden 15. april 2021 100 % ejet datterselskab af PFA DK Ejendomme Lav A/S.

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 94.892 t.kr. mod 265.194 t.kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne.

Ejendommen værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på afkastmetoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2021 værdireguleret med 58.276 t.kr. mod 244.137 t.kr. i 2020.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Adskillige lande har indført rejserestriktioner, ligesom de i perioder har gennemført hel eller delvis nedlukning af samfundet. Regeringer m.v. har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 pandemien synes ikke at have haft væsentlig påvirkning af ejendomsværdierne på handlede ejendomme, hvorfor vurderingerne ultimo 2021 af erhvervsejendomme er underlagt en mindre grad af usikkerhed i forhold til ultimo 2020.

### **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 2022**

For 2022 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2021.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for selskabet PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. 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:**



Rikke Schmith Kampmann

**Bestyrelse:**



Michael Bruhn  
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejeren i PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS.**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS 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 revisoreres 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 tilside-sættelse 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 regnskabsprincipippet 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

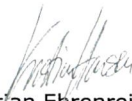
CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46662

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

Selskabet er i regnskabsåret overgået til regnskabsklasse C, men det har ikke medført ændringer af anvendt regnskabspraksis i forhold til 2020.

### Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Ejendomme Lav A/S, ejer 100 % af anparterne 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, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

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

### Generelle principper om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle udgifter.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme.

### Drift af ejendomme

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

### Administrationsudgifter

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

### Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber gælder særlige skatteregler.

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

Selskabet har i 2021 opfyldt 90 %-reglen.

## 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.

### Afkastmetoden

Afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsaktivitet og et til ejendommen knyttet forretningskrav (afkastprocent). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages ud-

gangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m. ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges. Afkastkravet fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

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

#### **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.

#### **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	2021	2020
Lejeindtægter	43.530	27.026
Drift af ejendomme	<u>-6.143</u>	<u>-1.769</u>
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	<b>37.387</b>	<b>25.257</b>
1 Administrationsomkostninger	<u>-789</u>	<u>-1.212</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>36.599</b>	<b>24.045</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>58.276</u>	<u>244.137</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>94.875</b>	<b>268.181</b>
3 Andre finansielle indtægter	19	0
4 Øvrige finansielle udgifter	<u>-2</u>	<u>-2.987</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>94.892</b>	<b>265.194</b>
5 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat</b>	<b><u>94.892</u></b>	<b><u>265.194</u></b>

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Udbytte	65.000	0
Overført til næste år	<u>29.892</u>	<u>265.194</u>
6 <b>I alt</b>	<b><u>94.892</u></b>	<b><u>265.194</u></b>

## Balance

t.kr.

Note	2021	2020	
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	1.247.255	1.180.563
7	Investeringsejendomme under opførelse	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.247.255</b>	<b>1.180.563</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.247.255</b>	<b>1.180.563</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende tilknyttede virksomheder	18.026	0
	Andre tilgodehavender	954	6.258
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>18.980</b>	<b>6.258</b>
	<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>1.266.235</b>	<b>1.186.821</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500	500
	Overført resultat	1.174.135	1.144.243
	Foreslået udbytte	65.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.239.635</b>	<b>1.144.743</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
8	Deposita	11.996	16.811
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.996</b>	<b>16.811</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	22.678
	Deposita	9.569	2.332
	Anden gæld	5.035	257
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.604</b>	<b>25.267</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.599</b>	<b>42.078</b>
	<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>1.266.235</b>	<b>1.186.821</b>
9	<b>Eventualforpligtelser</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500	1.144.243	0	1.144.743
Resultat	<u>0</u>	<u>29.892</u>	<u>65.000</u>	<u>94.892</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>500</b>	<b>1.174.135</b>	<b>65.000</b>	<b>1.239.635</b>

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2021 fordelt på 500.000 anparter á 1. kr.

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500	164.049	0	164.549
Skattefrie koncerntilskud	0	715.000	0	715.000
Resultat	<u>0</u>	<u>265.194</u>	<u>0</u>	<u>265.194</u>
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500</b>	<b>1.144.243</b>	<b>0</b>	<b>1.144.743</b>



## Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	36.599	24.045
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	17	-2.987
Tilgodehavender og gæld	<u>12.504</u>	<u>12.582</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>49.119</u></b>	<b><u>33.639</u></b>
Investering i investeringsejendomme	-8.416	-93.480
Investering i investeringsejendomme under opførsel, netto	0	-23.518
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>-8.416</u></b>	<b><u>-116.999</u></b>
Udlodning af udbytte	0	0
Skattefrie koncerntilskud	<u>0</u>	<u>715.000</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>715.000</u></b>
Pengestrømme, netto	40.704	631.641
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	<u>-22.678</u>	<u>-654.319</u>
<b>Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo</b>	<b><u>18.026</u></b>	<b><u>-22.678</u></b>

<b>Noter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
t.kr.		
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension	-88	-234
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	794.971	239.727
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	0	461.764
Tilgang	8.416	93.480
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>803.387</b>	<b>794.971</b>
Opskrivninger primo	406.308	148.853
Opskrivninger	46.311	257.456
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>452.620</b>	<b>406.308</b>
Nedskrivninger primo	-20.717	-7.398
Nedskrivninger	0	-13.319
Tilbageførelse af tidligere års nedskrivninger	11.965	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-8.752</b>	<b>-20.717</b>
<b>Investeringsejendomme ultimo</b>	<b>1.247.255</b>	<b>1.180.563</b>
Anvendte gennemsnitlige afkastprocenter udgør:		
Erhverv	4,3%	4,3%
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Heraf andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19	0
<b>4 Øvrige finansielle udgifter</b>		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	0	-2.987
<b>5 Skat</b>		
Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.		
Der er ikke betalt selskabsskat.		

## Noter

t.kr.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>6 Resultatdisponering</b>		
Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:		
Udbytte	65.000	0
Overført til næste år	29.892	265.194
<b>I alt</b>	<b>94.892</b>	<b>265.194</b>
<b>7 Investeringsjendomme under opførelse</b>		
Anskaffelsessum primo	0	438.246
Tilgang	0	23.518
Overført til investeringsejendomme	0	-461.764
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder efter 5 år	0	683

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

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

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2021 udgør 135,8 mio. kr. (2020: 152,4 mio. kr.).

### 10 Nærtstående parter

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

Selskabet ejes 100% af PFA DK Ejendomme Lav A/S.

PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.