

# PFA Islands Brygge ApS

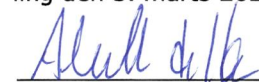
## Årsrapport 2020

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 3. marts 2021



Michael Bruhn  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas  
Dirigent

PFA Islands Brygge ApS  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 35 85 13 05

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Islands Brygge ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 35 85 13 05</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. 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

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen beliggende Artellerivej 84/Gullfossgade 4, Islands Brygge, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i erhvervsejendomme i større danske byer med en balance-ret risikospredning i lejersammensætning. Selskabet og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er 100 pct. 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 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på [pfa.dk/cr-rapport2020](http://pfa.dk/cr-rapport2020).

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 3.725 t.kr. mod 48.060 t.kr. i 2019.

Driften af ejendommene i 2020 er svarende til forventningerne.

Der er i årets løb færdiggjort en ejendom og taget i brug.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2020 har generelt været præget af en efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer.

Ejendomme værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på den afkastbaserede model, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2020 værdireguleret med -12.768 t. kr. mod 39.723 t. kr. i 2019. De samlede værdireguleringer i 2020 var primært en følge af markedsudviklingen og indeksering af huslejen sammenholdt med stigende afkastgrader.

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.

Det har samlet indflydelse på markedsaktiviteten i mange sektorer. Ved vurderingen af erhvervs-ejendomme ultimo 2020 kan der derfor ikke tillægges historiske markedsforhold samme vægt som tidligere. De igangværende tiltag herunder vaccination mod COVID-19 er ukendt territorie for erhvervs-ejendomsmarkedet og dermed også for vurderingsgrundlaget.

Det betyder, at vurderingerne ultimo 2020 af erhvervs-ejendomme er underlagt en vis grad af usikkerhed. Derfor må ejendomsvurderingerne for 2020 af erhvervs-ejendomme anses for at være behæftet med større usikkerhed end det normalt er tilfældet.

### **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 2021**

For 2021 forventes et driftsresultat på niveau med 2020.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for PFA Islands Brygge 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

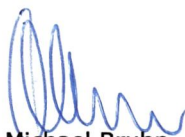
København, den 3. marts 2021

**Direktion:**



Rikke Schmith Kampmann

**Bestyrelse:**



Michael Bruhn  
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i PFA Islands Brygge ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Islands Brygge ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. marts 2021

## **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 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter præsenteres i hele t. DKK. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2019.

### Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af PFA DK Ejendomme Lav A/S og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, 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 DK Ejendomme Lav A/S. 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 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**

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

### **Øvrige finansielle udgifter**

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

### **Skat**

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3a.

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 2020 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 dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber 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 ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

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 udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede driftsadministrations- 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.

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.

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.

#### **Langfristede gældsforpligtelser**

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

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2020	2019
Lejeindtægter	20.137	12.159
Drift af ejendomme	-465	-1.120
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>	<b>19.672</b>	<b>11.039</b>
1 Administrationsomkostninger	-775	-615
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>18.897</b>	<b>10.424</b>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.768	39.723
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.129</b>	<b>50.147</b>
3 Øvrige finansielle udgifter	-2.404	-2.087
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.725</b>	<b>48.060</b>
4 Skat	0	0
<b>Resultat</b>	<b>3.725</b>	<b>48.060</b>

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført til næste år	3.725	48.060
I alt	3.725	48.060

## Balance

t. kr.

Note	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	545.649	287.918
5 Investeringsejendomme under opførelse	<u>0</u>	<u>241.121</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>545.649</u>	<u>529.039</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>545.649</u>	<u>529.039</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>3.867</u>	<u>385</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.867</u>	<u>385</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>549.516</u>	<u>529.424</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80	80
Overført resultat	<u>510.900</u>	<u>297.176</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>510.980</u>	<u>297.256</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Deposita	<u>3.163</u>	<u>2.515</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.163</u>	<u>2.515</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld tilknyttede virksomheder	32.122	226.226
Anden gæld	<u>3.250</u>	<u>3.426</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>35.372</u>	<u>229.653</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>38.535</u>	<u>232.168</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>549.516</u>	<u>529.424</u>
7 <b>Eventualforpligtelser</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	80	297.176	297.256
Skattefrit koncerntilskud		210.000	210.000
Resultat		3.725	3.725
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80</b>	<b>510.900</b>	<b>510.980</b>

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2020 fordelt på 80.000 aktier á 1. kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80	249.115	249.195
Resultat		48.060	48.060
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80</b>	<b>297.176</b>	<b>297.256</b>

## Noter

t. kr.	2020	2019
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	<u>-637</u>	<u>-574</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	88.685	88.685
Overført fra investeringsejendomme under opførsel	185.989	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>274.674</u>	<u>88.685</u>
Opskrivninger primo	199.233	178.488
Overført fra investeringsejendomme under opførsel	84.510	0
Årets opskrivninger	1.639	20.745
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-14.407</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>270.975</u>	<u>199.233</u>
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<u>545.649</u>	<u>287.918</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør: Kontorejendomme, København	<u>4,3</u>	<u>4,3</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør: Hoteller, København	<u>5,5</u>	<u>4,8</u>
<b>3 Øvrige finansielle udgifter</b>		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	<u>-2.404</u>	<u>-2.087</u>
<b>4 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.		



## Noter

t. kr.	2020	2019
<b>5 Investeringsejendomme under opførelse</b>		
Anskaffelsessum primo	156.611	121.645
Årets tilgang	29.378	34.967
Overført til investeringsejendomme	-185.989	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>156.611</u>
Opskrivninger primo	84.510	65.531
Årets opskrivninger	0	18.978
Overført til investeringsejendomme	-84.510	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>84.510</u>
<b>Investeringsejendomme under opførelse i alt</b>	<u>0</u>	<u>241.121</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Hoteller, København	<u>0,0</u>	<u>4,8</u>
<b>6 Deposita</b>		
Heraf forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7 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 2020 udgør 25,3 t. kr. (2019: 21,8 t. kr.).

Der er givet tilsagn i samarbejdsaftaler med entreprenører mv. om betalinger for 10,0 mio. kr. Der er ikke stillet garanti for betalingerne.

## 8 Nærtstående parter

### Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

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

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