

PFA DK Boliger Lav A/S

Årsrapport 2021

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



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

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



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA DK Boliger Lav A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 36 20 00 22

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Boliger Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 36 20 00 22</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Allan Polack Anders Damgaard Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Hovedtal- og femårsoversigt:

Hovedtal (t.kr.)	2017	2018	2019	2020	2021
Lejeindtægter	2.038	27.277	49.667	89.166	125.402
Driftsresultat, ejendomme	1.227	13.585	14.510	36.960	72.621
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-669	12.577	12.575	36.211	69.610
Dagsværdiregulering af faste ejendomme	27.006	72.544	81.737	176.939	237.370
Dagsværdiregulering af dattervirksomheder	241.767	523.937	85.243	387.865	718.305
Finansielle poster	-4.576	-9.348	-16.374	-13.275	-2.577
Resultat før skat	263.528	513.010	172.201	596.481	1.002.967
Årets resultat	255.851	519.958	172.201	596.481	1.002.967
Balance					
Materielle anlægsaktiver	515.340	1.522.439 *	2.575.695 *	3.372.283	3.773.555
Finansielle anlægsaktiver	2.037.323	3.683.214 *	4.416.983 *	6.308.776	8.424.060
Omsætningsaktiver	106	20.859	37.650	62.248	16.517
Aktiver i alt	2.552.769	5.226.512 *	7.030.328 *	9.743.307	12.214.133
Egenkapital	1.712.441	3.732.563	4.748.238	9.098.712	11.567.588
Nøgletal					
Total afkast ejendomme, pct.	5,5%	5,7%	3,7%	6,3%	8,2%
Egenkapitalforrentning	32,1%	21,1%	4,1%	9,0%	10,2%
Soliditetsgrad, %	67,1%	71,4%	67,5%	93,4%	94,7%

* Tilgang af aktiver ved spaltning: Aktiver er indgået efter "bogført værdi"s metode og sammenligningstal er ikke tilpasset.

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme, pct." omfatter ejendommens driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets ultimo ejendomsværdi.

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

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

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv i Danmark, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted i Danmark. Selskabet skal til enhver tid være 100 % ejet af et moder- eller datterselskab i PFA Holding-koncernen, forudsat at ejeren af selskabet ikke er en alternativ investeringsfond.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål og er en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er 100 % ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 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 1.002.967 t.kr. mod 596.481 t.kr. i 2020.

Værdiregulering af dattervirksomheder udgjorde 718.305 t.kr. mod 387.865 t.kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne, og stigningen i driftsresultatet er et resultat af ibrugtagningen af ejendomme ultimo 2020.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret dels på afkastmetoden, dels 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 2021 værdireguleret med 237.370 t.kr. mod 176.939 t.kr. i 2020.

Udviklingen for investeringsejendomme i 2021 har generelt været præget af en efterspørgsel fra både danske og udenlandske investorer.

Ultimo 2021 udgjorde markedsværdien af selskabets udlejede ejendomsportefølje 3,5 mia. kr. Arealet udgjorde 119.792 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (39 %), øvrige Sjælland (13 %), Midtjylland (23 %), Odense (13 %) og Syddjylland (13 %), målt efter markedsværdien ultimo 2021.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Regeringen har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 har fortsat reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme end før pandemien.

Risici

En stigning eller et fald i afkastkravet for boligejendommene med +/- 1 procentpoint i værdiansættelsen ultimo 2021 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med henholdsvis -707 mio. kr. og 1,2 mia. kr.

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

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 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 PFA DK Boliger Lav A/S.

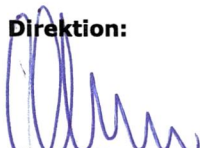
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 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:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



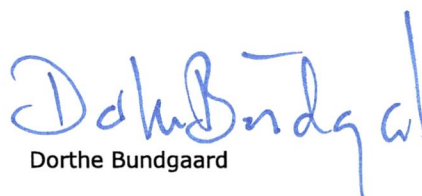
Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand



Allan Polack



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA DK Boliger Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Boliger Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 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 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse 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 præsenteringsvaluta 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 2020.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Boliger Lav A/S koncernen. 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 enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet resourcebelastning. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, varetager, som led i administrationen, hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en penge-markedsbaseret rente.

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

Generelle principper for 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 samt Due-Diligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder, som ikke er gennemført.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme

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

Earn-out

Earn-out udgør forpligtelse overfor porteføljemanagere m.v. angående performance og udviklingen i afkast på bestemte investeringsejendomme. Earn-out er opgjort baseret på den seneste dagsværdiregulering af investeringsejendommene.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdireguleringer af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber 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 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 ejendommenes dagsværdi anvendes afkastbase-rede modeller.

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 udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en pas-sende 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 anskaffelses-summen som forbedringer.

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

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 forven-tede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedlige-holdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelses-summen 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. 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivninger på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

Kapitalandele i dattervirksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Øvrige 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	125.402	89.166
Drift af ejendomme	-52.781	-52.207
Driftsresultat, ejendomme	72.621	36.960
1 Administrationsomkostninger	-3.011	-748
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	69.610	36.211
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	237.370	176.939
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	6.064	0
Regulering af earn-out-aftale	-25.805	8.741
3 Værdiregulering af dattervirksomheder	718.305	387.865
Resultat før finansielle poster	1.005.544	609.756
4 Øvrige finansielle udgifter	-2.577	-13.275
Resultat før skat	1.002.967	596.481
5 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.002.967	596.481
6 Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	722.598	392.158
Overført til næste år	260.368	204.322
I alt	1.002.967	596.481

Balance

t.kr.

	2021	2020
AKTIVER		
Note		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.580.018	3.102.565
7 Investeringsejendomme under opførelse	193.536	269.718
Materielle anlægsaktiver i alt	3.773.555	3.372.283
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	8.424.060	6.308.776
Finansielle anlægsaktiver, i alt	8.424.060	6.308.776
Anlægsaktiver i alt	12.197.615	9.681.059
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	16.517	62.248
Omsætningsaktiver i alt	16.517	62.248
AKTIVER, i alt	12.214.133	9.743.307
PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	100.001	100.001
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.898.148	1.228.550
Overført resultat	9.549.440	7.770.161
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	0
Egenkapital, i alt	11.567.588	9.098.712
Langfristede gældsforpligtelser		
Earn-out aftale	63.430	37.626
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	63.430	37.626
Kortfristede gældsforpligtelser		
Byggelån	346.777	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	152.588	193.217
Deposita	46.124	37.896
Anden gæld	37.624	375.856
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	583.114	606.969
Gældsforpligtelser, i alt	646.544	644.595
PASSIVER, i alt	12.214.133	9.743.307
8 Eventualforpligtelser		
9 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	100.001	1.228.550	7.770.161	0	9.098.712
Skattefrie koncerntilskud	0	0	1.465.910	0	1.465.910
Modtaget udbytter	0	-53.000	53.000	0	0
Årets resultat	0	722.598	260.368	20.000	1.002.967
Egenkapital 31. december 2021	100.001	1.898.148	9.549.440	20.000	11.567.588

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	100.001	993.391	3.654.846	0	4.748.238
Skattefrie koncerntilskud	0	0	3.753.994	0	3.753.994
Modtaget udbytter	0	-157.000	157.000	0	0
Årets resultat	0	392.158	204.322	0	596.481
Egenkapital 31. december 2020	100.001	1.228.550	7.770.161	0	9.098.712

Aktiekapitalen er fordelt på 100.001.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2021	2020
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	69.610	36.211
<i>Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:</i>		
Finansielle poster, netto	-2.577	-13.275
Øvrige driftsposter, netto	-25.805	8.741
Tilgodehavender og gæld	-258.468	-83.014
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-217.240	-51.337
Investering i investeringsejendomme	-13.950	-145.473
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-152.712	-475.506
Salg af investeringsejendomme	8.825	1.330
Køb af dattervirksomheder	-127.388	-97.063
Skattefrie koncerntilskud til dattervirksomheder	-1.322.592	-1.563.865
Modtagne udbytter	53.000	157.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.554.817	-2.123.577
Optagelse af lån	346.777	0
Skattefrie koncerntilskud fra ejer	1.465.910	3.753.994
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.812.687	3.753.994
Pengestrømme, netto	40.629	1.579.080
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-193.217	-1.772.297
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-152.588	-193.217

Noter

t.kr.

	2021	2020
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-2.931	-617
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	2.634.521	1.500.862
Årets tilgang	13.950	145.473
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	228.894	989.516
Årets afgang	-2.761	-1.330
Anskaffelsessum ultimo	2.874.604	2.634.521
Opskrivninger primo	471.591	291.105
Årets opskrivninger	237.222	185.340
Årets afgang ved salg	0	0
Tilbageført af tidligere års opskrivninger	-3.399	-4.853
Opskrivninger ultimo	705.414	471.591
Nedskrivninger primo	-3.547	0
Årets nedskrivninger	0	-3.547
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	3.547	0
Nedskrivninger ultimo	0	-3.547
Investeringsejendomme, i alt	3.580.018	3.102.565
Gennemsnittet af de anvendte afkastprocenter udgør:	4,1	4,2
Det vægtede gennemsnit udgør:		
DCF-metoden	4,3	2,3
Afkastmetoden	3,9	4,2

Noter (fortsat)

t.kr.

3 Kapitalandele i dattervirksomheder	2021	2020
Anskaffelsessum primo	5.101.693	3.440.765
Tilgang ved skattefrit koncerntilskud	1.322.592	1.563.865
Årets tilgang	127.388	97.063
Anskaffelsessum ultimo	6.551.673	5.101.693
Værdireguleringer primo	1.207.083	976.218
Andel af årets resultat	722.598	392.158
Afskrivning af koncerngoodwill	-4.294	-4.294
Modtagne udbytter	-53.000	-157.000
Værdireguleringer ultimo	1.872.387	1.207.083
Kapitalandele i dattervirksomheder, i alt	8.424.060	6.308.776

I kapitalandele i dattervirksomheder indgår merværdier på 21.467 t.kr. (2020: 25.761 t.kr.).

Kapitalandele i dattervirksomheder:

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel (pct.)	Egenkapital (tkr.)	Resultat (tkr.)
PFA CC Properties ApS	København	ApS	100	2.163.063	207.798
PFA CPH Properties I P/S	København	P/S	100	955.155	145.275
PFA Nordre Jernbanevej ApS	København	ApS	100	305.013	34.032
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	P/S	100	543.333	66.960
PFA CPH Boliger Holding ApS	København	ApS	100	2.934.719	145.406
Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS	København	ApS	100	96.296	8.351
Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS	København	ApS	100	302.723	43.816
Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS	København	ApS	100	136	-6
PFA Skamlingvejen Kolding ApS	København	ApS	100	147.905	-13.401
PFA Østre Havn A/S	København	A/S	100	562.869	47.100
PFA Randers Kaserne; Karré 6 ApS	København	ApS	100	162.114	18.247
PFA Boliger Slagelse A/S	København	A/S	100	40.836	9.443
PFA-BMC Seniorboliger P/S	København	P/S	70	73.009	-425
Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS	København	ApS	70	42	2
OKFPFA P/S	København	P/S	90	152.534	14.011
Komplementarselskabet OKFPFA ApS	København	ApS	90	19	-21

Noter (fortsat)

t.kr.

	2021	2020
4 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-714	-11.389
5 Skat af årets resultat		
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.		
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	20.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	722.598	392.158
Overført til næste år	260.368	204.322
I alt	1.002.967	596.481
7 Investeringsjendomme under opførelse		
Anskaffelsessum primo	269.718	783.728
Årets tilgang	152.712	475.506
Overført til investeringsjendomme	-228.894	-989.516
Anskaffelsessum ultimo	193.536	269.718
Investeringsjendomme under opførelse, i alt	193.536	269.718
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.		
Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		
Momsreguleringsforpligtelser pr. 31. december 2021 udgør 1.604 t.kr. (2020: 0 t.kr.)		
9 Nærtstående parter		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:		
Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.		
PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.		