

# **PFA Nordhavn I P/S**

c/o PFA Pension  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 37087181

## **Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. marts 2024

---

Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA Nordhavn I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

### **Direktion**

Rikke Schmith Kampmann

### **Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

## 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 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer 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 årsregnskabet

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

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

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 5. marts 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PFA Nordhavn I P/S c/o PFA Pension Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37087181
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 97 % ejet af: PFA Nordhavn ApS
<b>Komplementar</b>	PFA Nordhavn Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Rikke Schmith Kampmann
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, drifte, eje og frasælge ejendommene, der ejes af selskabet, på kommercielt grundlag samt anden virksomhed i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet og dets underliggende investeringer indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabets daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til daglig og sædvanlig drift i kraft af dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension.

Selskabet er 97% ejet datterselskab af PFA Nordhavn ApS.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 89.487.560 kr. mod -7.767.962 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2023 værdireguleret med 75.556.216 kr. mod -33.335.605 kr. i 2022.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2023. Afkastkravene på ejendomsinvesteringer er steget i løbet af året og har påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme. Grundet den lave transaktionsvolumen er de opgjorte dagsværdier behæftet med en vis usikkerhed.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat i niveauet 30-35 mio. kr.

### 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.

## Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

*Hovedtal er i tusinder.*

	2023	2022	2021
Lejeindtægter	48.349	34.653	28.369
Driftsresultat	31.971	30.128	-4.616
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	31.798	29.924	23.545
Årets resultat	89.488	-7.768	194.581
Balancesum	1.175.288	1.026.190	988.339
Materielle anlægsaktiver	1.161.323	1.011.700	980.589
Omsætningsaktiver	8.276	14.489	7.749
Egenkapital i alt	711.792	622.304	630.072
Nøgletal:			
Egenkapitalens forrentning, (%)	13,42	-1,24	44,68
Soliditetsgrad, (%)	60,86	60,94	63,75

Definitioner af nøgletal:

"Egen kapitalforrentning, (%)" er resultat i forhold til rets gennemsnitlige egenkapital.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PFA Nordhavn I P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Nordhavn ApS, ejer 97 % af aktierne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. 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 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.

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 1.012,6 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 3.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

### Drift af ejendomme

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

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og vederlag til komplementaren.

## 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 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 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*

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Egenkapital

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

### Langfristede gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Kortfristede gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

## Pengestrømsopgørelsen

### Pengestrømsopgørelse

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

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		48.348.826	34.652.620
Drift af ejendomme		-16.377.468	-4.523.884
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>		<b>31.971.358</b>	<b>30.128.736</b>
Administrationsomkostninger	1	-173.610	-204.306
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>31.797.748</b>	<b>29.924.430</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	75.556.216	-33.335.605
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>107.353.964</b>	<b>-3.411.175</b>
Andre finansielle indtægter	4	5.065	0
Øvrige finansielle udgifter	5	-17.871.469	-4.356.787
<b>Årets resultat</b>		<b>89.487.560</b>	<b>-7.767.962</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		89.487.560	-7.767.962
<b>Resultatdisponering</b>	6	<b>89.487.560</b>	<b>-7.767.962</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2, 3	1.012.552.758	936.741.630
Investeringsejendomme under opførelse	7	148.770.265	74.958.702
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>1.161.323.023</b>	<b>1.011.700.332</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>1.161.323.023</b>	<b>1.011.700.332</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		8.276.305	5.642.160
Likvide beholdninger		0	8.847.076
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>8.276.305</b>	<b>14.489.236</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>1.169.599.328</b>	<b>1.026.189.568</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		5.640.000	5.640.000
Overført resultat		706.151.888	616.664.328
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>711.791.888</b>	<b>622.304.328</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		431.703.890	380.578.442
Deposita		6.904.852	8.264.398
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	8	<b>438.608.742</b>	<b>388.842.840</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		4.683.655	8.581.502
Gæld til tilknyttede virksomheder		815.156	610.271
Anden gæld		8.045.463	5.658.261
Periodeafgrænsningsposter		3.078.886	86.375
Deposita		2.575.538	105.991
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>19.198.698</b>	<b>15.042.400</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>457.807.440</b>	<b>403.885.240</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>1.169.599.328</b>	<b>1.026.189.568</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	5.640.000	616.664.328	622.304.328
Årets resultat		89.487.560	89.487.560
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>5.640.000</u></b>	<b><u>706.151.888</u></b>	<b><u>711.791.888</u></b>

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

## Pengestrømsopgørelse

	2023 kr.	2022 kr.
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	31.797.748	29.924.430
Ændring i tilgodehavender	3.855.570	1.167.430
<b>Pengestrøm fra drift før finansielle poster</b>	<b>35.653.318</b>	<b>31.091.860</b>
Finansielle poster, netto	-17.866.404	-4.356.787
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>17.786.914</b>	<b>26.735.073</b>
Investering i investeringsejendomme	-254.913	-4.237.929
Investering i investeringsejendomme under opførsel	-73.811.563	-60.208.837
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-74.066.476</b>	<b>-64.446.766</b>
Optagelse af gæld	47.227.601	40.995.529
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>47.227.601</b>	<b>40.995.529</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-9.051.961</b>	<b>3.283.836</b>
Likvider, primo	8.236.805	4.952.969
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>-815.156</b>	<b>8.236.805</b>
<b>Likvider specificeres således:</b>		
Likvide beholdninger	0	8.847.076
Mellemværende med tilknyttede virksomheder	-815.156	-610.271
<b>Likvider i alt</b>	<b>-815.156</b>	<b>8.236.805</b>



## Noter

### 1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-179.776	-172.140
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.

### 2. Investeringsejendomme

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	526.494.911	478.651.769
Tilgang i årets løb	254.913	4.237.929
Overførsler fra investeringsejendomme under opførsel	0	43.605.213
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>526.749.824</b>	<b>526.494.911</b>
Opskrivninger primo	436.968.941	443.582.324
Årets opskrivninger	77.938.970	-6.613.383
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-3.088.467	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>511.819.444</b>	<b>436.968.941</b>
Nedskrivninger primo	-26.722.222	0
Årets nedskrivninger	0	-26.722.222
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	705.712	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-26.016.510</b>	<b>-26.722.222</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>1.012.552.758</b>	<b>936.741.630</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør: DCF-metoden	5,09	4,74

## Noter

## 3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	58.484.605	53.343.865
Tilgang i årets løb	0	5.140.739
Kostpris ultimo	58.484.605	58.484.605
Værdireguleringer primo	55.047.652	63.908.741
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-6.368.207	-8.861.089
<b>Regnskabsmæssige værdi ultimo</b>	<b>107.164.050</b>	<b>113.532.257</b>
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,60%	2,60%
Forrentningskrav	4,30%	3,93%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.712 kr.	1.880 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Detail- ejendomme	Detail- ejendomme
Kostpris primo	85.600.797	61.770.656
Tilgang i årets løb	0	23.830.141
Kostpris ultimo	85.600.797	85.600.797
Værdireguleringer primo	106.754.669	116.021.625
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-1.980.828	-9.266.956
<b>Regnskabsmæssige værdi ultimo</b>	<b>190.374.638</b>	<b>192.355.466</b>
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,60%	2,60%
Forrentningskrav	5,38%	5,26%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.067 kr.	1.979 kr.

## Noter

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Supermarked	Supermarked
Kostpris primo	80.522.843	76.030.209
Tilgang i årets løb	0	4.492.633
Kostpris ultimo	80.522.843	80.522.843
Værdireguleringer primo	164.774.581	160.769.394
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	20.919.076	4.005.187
<b>Regnskabsmæssige værdi ultimo</b>	<b>266.216.500</b>	<b>245.297.424</b>
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,60%	2,60%
Forrentningskrav	4,69%	4,69%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	3.090 kr.	2.892 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Restauranter	Restauranter
Kostpris primo	47.306.197	44.520.721
Tilgang i årets løb	0	2.785.476
Kostpris ultimo	47.306.197	47.306.197
Værdireguleringer primo	28.696.155	36.624.214
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	9.341.488	-7.928.059
<b>Regnskabsmæssige værdi ultimo</b>	<b>85.343.840</b>	<b>76.002.352</b>
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,60%	2,60%
Forrentningskrav	5,18%	5,38%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.376 kr.	2.212 kr.

## Noter

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet erhverv	Blandet erhverv
Kostpris primo	254.580.470	242.986.318
Tilgang i årets løb	254.913	11.594.152
Kostpris ultimo	254.835.383	254.580.470
Værdireguleringer primo	54.973.662	66.258.351
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	53.644.685	-11.284.689
<b>Regnskabsmæssige værdi ultimo</b>	<b>363.453.730</b>	<b>309.554.132</b>
Værdiansættelsesmetode:	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,60%	2,60%
Forrentningskrav	5,61%	5,21%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.200 kr.	2.205 kr.

## 4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	5.065	0
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>5.065</b>	<b>0</b>

## 5. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-77.141	-38.916
Andre finansielle omkostninger	-17.794.328	-4.317.871
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-17.871.469</b>	<b>-4.356.787</b>

## 6. Resultatdisponering

	2023	2022
Overført resultat	89.487.560	-7.767.962
	<b>89.487.560</b>	<b>-7.767.962</b>

## Noter

### 7. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	74.958.702	58.355.078
Tilgang	73.811.563	60.208.837
Overført til investeringsejendomme	0	-43.605.213
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>148.770.265</b>	<b>74.958.702</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse, i alt</b>	<b>148.770.265</b>	<b>74.958.702</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser, forfalden over 5 år

	2023	2022
Gæld til kreditinstitutter	386.351.897	345.932.774
Deposita	2.335.359	3.925.187
<b>Langfristede gældsforpligtelser forfalden over 5 år, i alt</b>	<b>388.687.256</b>	<b>349.857.961</b>

### 9. Eventualforpligtelser

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

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

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2023 udgør 73.668 t.kr. (2022: 80.098 t.kr.).

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

	2023	2022
Realkreditpantebreve og ejerpantebreve på i alt t.kr. 436.352 (2022: t.kr. 427.973), der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssige værdi af	968.817.685	973.076.435

### 11. 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, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.