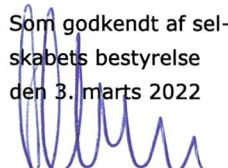


PFA Nordhavn I P/S

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2022



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

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

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

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

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Den daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension. Forhold, der falder uden for sædvanlig og daglig drift, kan som følge heraf alene indgås på vegne af selskabet i henhold til selskabets tegningsregel eller på baggrund af konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er 97 % ejet datterselskab af PFA Nordhavn ApS.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 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 194.581 t.kr. mod 49.128 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 DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2021 værdireguleret med 174.459 t.kr. mod 35.831 t.kr. sidste år.

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 for 2021 for PFA Nordhavn I P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Mikael Arne Fogemann

Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Nordhavn I P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Nordhavn I P/S 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 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 regnskabsbrugere 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 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 B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2020.

Koncernforhold og nærtstående parter

Selskabet er 97 % ejet af PFA Nordhavn ApS 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. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. 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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af materielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle udgifter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens 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.

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsjendomme under opførelse er langt fremme i opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendomme og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgsprisen.

Tilgodehavender

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

Likvider beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

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

Langfristede gældsforpligtelser

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

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

t.kr.

Note	2021	2020
Lejeindtægter	28.369	21.855
Drift af ejendomme	<u>-4.616</u>	<u>-3.789</u>
Driftsresultat, ejendomme	23.753	18.065
1 Administrationsomkostninger	<u>-208</u>	<u>-264</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	23.545	17.802
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>174.459</u>	<u>35.831</u>
Resultat før finansielle poster	198.004	53.633
Andre finansielle indtægter	0	2
3 Andre finansielle udgifter	<u>-3.423</u>	<u>-4.507</u>
Resultat	<u>194.581</u>	<u>49.128</u>

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte	0	15.000
Overført til næste år	<u>194.581</u>	<u>34.128</u>
I alt	<u>194.581</u>	<u>49.128</u>

Balance

t.kr.

Note	2021	2020	
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	922.234	717.420
4	Investeringsejendomme under opførsel	58.355	11.844
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>980.589</u>	<u>729.264</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>980.589</u>	<u>729.264</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	2.378	5.437
	Likvide beholdninger	5.371	28.164
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.749</u>	<u>33.601</u>
	AKTIVER, i alt	<u>988.339</u>	<u>762.865</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	5.640	5.640
	Overført resultat	624.432	414.851
	Foreslået udbytte	0	15.000
	Egenkapital i alt	<u>630.072</u>	<u>435.491</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	348.164	192.381
	Deposita	5.296	3.278
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>353.461</u>	<u>195.659</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	4.700
	Kreditinstitutter	0	105.727
	Gæld til tilknyttede virksomheder	419	271
	Deposita	103	3.511
	Anden gæld	4.284	17.505
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.806</u>	<u>131.714</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>358.266</u>	<u>327.374</u>
	PASSIVER, i alt	<u>988.339</u>	<u>762.865</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		
8	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

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

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2021 fordelt på 5.640.000 aktier á 1. kr.

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	5.640	131.568	0	137.208
Korrektion som følge af ændret praksis	<u>0</u>	<u>249.155</u>	<u>0</u>	<u>249.155</u>
Egenkapital 1. januar 2020 (Tilpasset)	5.640	380.723	0	386.363
Resultat	<u>0</u>	<u>34.128</u>	<u>15.000</u>	<u>49.128</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u>5.640</u>	<u>414.851</u>	<u>15.000</u>	<u>435.491</u>

Noter

t.kr.	2021	2020
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	<u>-178</u>	<u>-234</u>
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	448.297	295.379
Årets tilgang	4.470	25.015
Overførsler fra investeringsejendomme under opførsel	<u>25.884</u>	<u>127.903</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>478.652</u>	<u>448.297</u>
Opskrivninger primo	269.123	233.291
Årets opskrivninger	<u>174.459</u>	<u>35.831</u>
Opskrivninger ultimo	<u>443.582</u>	<u>269.123</u>
Investeringsejendomme, i alt	<u>922.234</u>	<u>717.420</u>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Afkastprocent	4,6%	4,9%
3 Andre finansielle udgifter		
Heraf andre finansielle udgifter fra tilknyttede virksomheder	<u>-23</u>	<u>-30</u>
4 Investeringsejendomme under opførsel		
Anskaffelsessum primo	11.844	75.916
Tilgang	72.395	63.831
Overført til investeringsejendomme	<u>-25.884</u>	<u>-127.903</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>58.355</u>	<u>11.844</u>
Investeringsejendomme under opførsel, i alt	<u>58.355</u>	<u>11.844</u>

Noter

t.kr.	2021	2020
5 Langfristede, forfalden over 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	263.821	159.598
Deposita	<u>3.508</u>	<u>1.361</u>
I alt	<u>267.329</u>	<u>160.959</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditpantebreve og ejerpantebreve på i alt t.kr. 316.880 (2020: t.kr. 316.880), der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssige værdi af	916.855	729.264
---	---------	---------

7 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 kildeskatte på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2021 udgør 40.458 t.kr. (2020: 64.253 t.kr.)

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 97% af PFA Nordhavn ApS

PFA Nordhavn 1 P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.