

PFA Østre Havn A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 38365355

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
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA Østre Havn A/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 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

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Michael Hansen

Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Østre Havn A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Østre Havn A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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

Virksomheden	PFA Østre Havn A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	38365355
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Michael Hansen Vibeke Bodi
Direktion	Michael Hansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme beliggende Østre Havn, Aalborg, herunder foretage køb, salg og projektudvikling 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 100% ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

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 86.743.407 kr. mod -15.006.306 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 66.135.280 kr. mod -34.803.429 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

Der forventes et positivt driftsresultat på ca. 20 mio.kr. i 2024.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA Østre Havn A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

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

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

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Værdiansættelse af ejendomme foretages med udgangspunkt i valuarvurderinger. Der er i regnskabsåret sket ændring af valuar, hvilket har medført ændringer til skøn over metoden og parametre til opgørelse af værdiansættelsen. Ændringen har ikke påvirket aktiver, passiver eller resultatet væsentligt.

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 afkastkrav eller diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 599 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 3.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat af årets resultat

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

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 2023 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Afholdte omkostninger, der tilføjer ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen 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 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 tilføjer ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Langfristede gældsforpligtelser

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

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		31.336.132	30.198.736
Drift af ejendomme		-10.689.382	-10.206.806
Driftsresultat, ejendomme		20.646.750	19.991.930
Administrationsomkostninger	1	-102.684	-99.457
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		20.544.066	19.892.473
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	66.135.280	-34.803.429
Resultat før finansielle poster		86.679.346	-14.910.956
Andre finansielle indtægter	4	65.573	0
Øvrige finansielle udgifter	5	-1.512	-95.350
Resultat før skat		86.743.407	-15.006.306
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		86.743.407	-15.006.306
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		21.000.000	18.000.000
Overført resultat		65.743.407	-33.006.306
Resultatdisponering		86.743.407	-15.006.306

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	599.000.000	532.835.345
Materielle anlægsaktiver, i alt		599.000.000	532.835.345
Anlægsaktiver, i alt		599.000.000	532.835.345
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.419.110	311.206
Periodeafgrænsningsposter		23.584	28.588
Omsætningsaktiver, i alt		1.442.694	339.794
Aktiver, i alt		600.442.694	533.175.139

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		555.606.201	489.862.794
Udbytte for regnskabsåret		21.000.000	18.000.000
Egenkapital, i alt		586.606.201	517.862.794
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		1.634.089	1.531.250
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	7	1.634.089	1.531.250
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		956.585	1.984.285
Anden gæld		2.150.359	2.410.237
Deposita		9.095.460	9.386.573
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		12.202.404	13.781.095
Gældsforpligtelser, i alt		13.836.493	15.312.345
Passiver, i alt		600.442.694	533.175.139
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	489.862.794	18.000.000	517.862.794
Betalt udbytte			-18.000.000	-18.000.000
Årets resultat		65.743.407	21.000.000	86.743.407
Egenkapital 31. december 2023	10.000.000	555.606.201	21.000.000	586.606.201

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-67.684	-64.457
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	592.833.255	592.819.193
Tilgang i årets løb	29.375	14.062
Anskaffelsessum ultimo	592.862.630	592.833.255
Opskrivninger primo	0	4.852.474
Årets opskrivninger	17.675.675	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-4.852.474
Opskrivninger ultimo	17.675.675	0
Nedskrivninger primo	-59.997.910	-30.046.955
Årets nedskrivninger	-10.793.943	-29.950.955
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	59.253.548	0
Nedskrivninger ultimo	-11.538.305	-59.997.910
Investeringsejendomme, i alt	599.000.000	532.835.345
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	5,02	-
Afkastmetoden	-	4,72

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Aalborg	Aalborg
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	532.294.950	532.280.888
Tilgang i årets løb	29.375	14.062
Kostpris ultimo	532.324.325	532.294.950
Værdireguleringer primo	-59.253.548	-30.046.955
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	76.929.223	-29.206.593
Regnskabsmæssig værdi ultimo	550.000.000	473.041.402
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	Afkastmetoden
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	20 år	N/A
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00 %	N/A
Vækst i terminalperioden	2,00 %	N/A
Tomgang	2,00 %	2,00 %
Forrentningskrav	4,86 %	4,63 %
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.397 kr.	1.299 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.175 kr.	1.045 kr.
Område	Aalborg	Aalborg
Type af ejendom	Erhverv	Erhverv
Kostpris primo	60.538.305	60.538.305
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	60.538.305	60.538.305
Værdireguleringer primo	-744.362	4.852.474
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-10.793.943	-5.596.836
Regnskabsmæssig værdi ultimo	49.000.000	59.793.943
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	Afkastmetoden
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	20 år	N/A
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00 %	N/A
Vækst i terminalperioden	2,00 %	N/A
Tomgang	2,00 %	2,00 %
Forrentningskrav	6,75 %	5,50 %
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.000 kr.	1.050 kr.

Noter

4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	65.573	0
Andre finansielle indtægter, i alt	65.573	0

5. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-91.351
Andre finansielle omkostninger	-1.512	-3.999
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-1.512	-95.350

6. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskatteovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	1.443.750	1.443.750

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, 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 4,4 mio.kr. (2022: 7,7 mio.kr.)

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

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

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