

PFA DK Ejendomme Høj A/S

Årsrapport 2021

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



Kasper Ahrndt Lorzenen
Formand

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



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA DK Ejendomme Høj A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 45 72 96

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 45 72 96</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) Anders Damgaard Dorthe Bundgaard Allan Polack</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2018	2019	2020	2021
	3.04-31.12			
Regulering earn-out	-12.600	-1.028	-5.224	-2.029
Værdiregulering af dattervirksomheder	137.440	235.147	507.523	352.508
Finansielle udgifter	-3.302	-6.366	-3.069	-3.272
Resultat før skat	117.311	224.731	494.427	802.729
Resultat	117.311	224.731	494.427	802.729
Balancesum	1.903.872	2.845.473	4.757.863	5.116.573
Materielle anlægsaktiver	49.856	566.334	948.369	2.110.545
Finansielle anlægsaktiver	1.852.243	2.168.766	3.793.788	2.988.264
Omsætningsaktiver	1.772	110.372	15.706	17.765
Egenkapital	1.209.463	1.957.793	4.284.717	3.638.411

Nøgletal:

Egenkapitalforrentning, %	10,7	15,3	17,2	22,5
Soliditetsgrad, %	63,5	68,8	90,1	71,1

Definitioner af nøgletal

"Egenkapitalforrentning, %" er resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver

Selskabet er stiftet den 3. april 2018.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive erhvervsejendomme 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 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 et 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 802.729 t. kr. mod 494.427 t. kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne

Værdiregulering af datterselskaber udgør 352.508 t. kr. mod 507.523 t. kr. i 2020. Det lavere resultat i datterselskaber i 2021 skyldes værdireguleringer af investeringsejendomme.

Selskabet har i 2021 frasolgt datterselskabet PFA Pakhusene ApS til en nærtstående part for 1.114 t. kr.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Adskillige lande har indført rejsestriktioner, ligesom de i perioder har gennemført hel eller delvis nedlukning af samfundet. Regeringen 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 har investeringsejendomme under opførelse som reguleres til dagsværdi, når investeringsejendomme under opførelse er langt fremme i opførelsen m.v. Dagsværdien opgøres ud fra dagsværdi ved endelig færdiggørelse m.v. i forhold til løbende revurderede anlægsbudget og baseres på milepæle, der er udtryk for stadier, hvor en andel af risikoen i udviklingsprojekter umiddelbart bortfalder.

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet ved endelig færdiggørelse med +/-0,50 % point ville ultimo 2021 ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med +/- 245 mio. kr. En mulig anden vurdering af milepæle m.v. ville ultimo 2021 ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapital med +/- 114,5 mio. kr.

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.

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabet er opmærksom på de potentielle risici, som er forbundet med selskabets opførelse af ejendomme.

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 Ejendomme Høj 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 Ejendomme Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Høj 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 revisors 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 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 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

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsvej 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 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 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

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.

Earn-out

Earn-out udgør forpligtelse til porteføljemanagerens 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 jf. selskabsskattelovens § 3a.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 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 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.

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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

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.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

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 kapitalandele 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

Kortfristede 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
Driftresultat ejendomme	-129	-1.403
1 Administrationsomkostninger	<u>-2.387</u>	<u>-3.400</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-2.517	-4.803
Regulering earn-out	-2.029	-5.224
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	458.038	0
3 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>352.508</u>	<u>507.523</u>
Resultat før finansielle poster	806.001	497.496
4 Øvrige finansielle udgifter	<u>-3.272</u>	<u>-3.069</u>
Resultat før skat	802.729	494.427
5 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>802.729</u>	<u>494.427</u>

Som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	335.000
Indre værdis metode, dattervirksomheder	352.508	507.523
Overført til næste år	<u>450.221</u>	<u>-348.096</u>
6 I alt	<u>802.729</u>	<u>494.427</u>

Balance

t. kr.

Note	2021	2020
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme under opførelse	2.110.545	948.369
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.110.545</u>	<u>948.369</u>
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.988.264	3.793.788
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.988.264</u>	<u>3.793.788</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.098.809</u>	<u>4.742.157</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	17.765	15.706
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.765</u>	<u>15.706</u>
AKTIVER, i alt	<u>5.116.573</u>	<u>4.757.863</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.022.465	1.049.672
Overført resultat	2.615.447	2.899.545
Foreslået udbytte	0	335.000
Egenkapital i alt	<u>3.638.411</u>	<u>4.284.717</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.110.870	148.527
Gæld til tilknyttede virksomheder	346.176	146.013
Skyldig købesum, investeringsejendom	0	165.424
Anden gæld	21.116	13.182
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.478.162</u>	<u>473.146</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.478.162</u>	<u>473.146</u>
PASSIVER, i alt	<u>5.116.573</u>	<u>4.757.863</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds-	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis	Overført	foreslået	
	kapital	metode	resultat	udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	1.049.672	2.899.545	335.000	4.284.717
Betalt udbytte	0	0	0	-335.000	-335.000
Ekstra ordinært udbytte	0	0	-1.133.221	0	-1.133.221
Skattefrit koncerntilskud	0	0	19.187	0	19.187
Udlodning	0	-44.000	44.000	0	0
Salg af kapitalandel	0	-335.715	335.715	0	0
6 Resultat	0	352.508	450.221	0	802.729
Egenkapital 31. december 2021	500	1.022.465	2.615.447	0	3.638.411

Aktiekapitalen er fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

	Virksomheds-	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis	Overført	foreslået	
	kapital	metode	resultat	udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	617.149	1.340.144	0	1.957.793
Skattefrit koncerntilskud	0	0	1.832.497	0	1.832.497
Udlodning	0	-75.000	75.000	0	0
6 Resultat	0	507.523	-348.096	335.000	494.427
Egenkapital 31. december 2020	500	1.049.672	2.899.545	335.000	4.284.717

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2021	2020
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-2.517	-4.803
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-3.272	-3.069
Tilgodehavender og gæld	3.847	232.751
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-1.942	224.879
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-869.562	-411.425
Investering i dattervirksomheder	0	-1.192.497
Salg af dattervirksomheder	1.114.035	0
Udlodning fra datterselskaber	44.000	75.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	288.473	-1.528.923
Modtagne koncerntilskud	19.187	1.832.497
Udlodning	-1.468.221	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.449.035	1.832.497
Pengestrømme, netto	-1.162.504	528.454
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-146.013	-674.467
Gæld til pengeinstitutter primo	-148.527	-148.527
Mellemværender med tilknyttede virksomheder & gæld til pengeinstitutter ultimo	-1.457.043	-294.540

Noter

t. kr.

	2021	2020		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf				
Udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension	-2.318	-3.048		
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.				
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
2 Investeringsejendomme under opførelse				
Anskaffelsessum primo	948.369	566.334		
Tilgang	704.138	382.035		
Anskaffelsessum ultimo	1.652.507	948.369		
Opskrivninger primo	0	0		
Årets opskrivninger	458.038	0		
Opskrivninger ultimo	458.038	0		
Investeringsejendomme under opførelse i alt	2.110.545	948.369		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	2.744.112	1.551.614		
Tilgang	0	1.192.497		
Afgang	-778.319	0		
Anskaffelsessum ultimo	1.965.792	2.744.112		
Opskrivning primo	1.049.671	617.149		
Udlodning	-44.000	-75.000		
Årets opskrivninger	352.508	507.523		
Afgang	-335.715	0		
Opskrivning ultimo	1.022.464	1.049.671		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ultimo	2.988.264	3.793.788		
Som består af	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Klampenborgvej 205, Lyngby P/S	København	100%	32.390	675.697
Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS	København	100%	2	214
PFA Forum A/S	København	100%	38.513	270.532
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	83.116	1.432.440
PFA Nordhavn ApS	København	100%	229.200	609.381
4 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder			-239	-3.069
5 Skat				
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.				