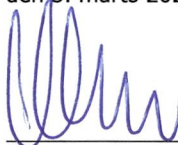


PFA CPH Boliger ApS

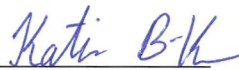
Årsrapport 2021

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 CPH Boliger ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 66 90 99

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA CPH Boliger ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 66 90 99 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA CPH Boliger Holding ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi
Direktion	Michael Hansen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedtal (t.kr.)	25.06.2018- 31.12.2018	2019	2020	2021
Lejeindtægter	1.810	14.457	30.016	39.738
Driftsresultat, ejendomme	917	4.832	9.299	11.517
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	689	4.514	8.956	11.400
Dagsværdiregulering af faste ejendomme	6.331	6.060	116.202	126.518
Dagsværdiregulering af dattervirksomheder	0	-1.636	7.316	7.772
Finansielle poster	-601	-3.258	-1.638	-223
Resultat før skat	6.419	5.680	130.836	145.468
Årets resultat	6.419	5.680	130.836	145.468
Balance				
Materielle anlægsaktiver	212.152	926.752	1.437.818	2.242.937
Finansielle anlægsaktiver	0	44.108	56.424	670.090
Omsætningsaktiver	6.818	11.872	11.348	55.995
Aktiver i alt	218.969	982.732	1.505.589	2.969.022
Egenkapital	6.469	623.371	1.467.073	2.935.133
Nøgletal				
Total afkast ejendomme, pct.	3,4%	1,2%	8,7%	6,2%
Egenkapitalforrentning	0,0%	1,8%	13,4%	6,8%
Soliditetsgrad, %	3,0%	63,4%	97,4%	98,9%

Definitioner af nøgletal:

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

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

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

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende i Stor-københavn, herunder foretage køb, salg og projektudvikling 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 et 100 % ejet datterselskab af PFA CPH Boliger Holding 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 145.468 t.kr. mod 130.836 t.kr. i 2020.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 7.772 t.kr. mod 7.316 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 en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2021 værdireguleret med 126.518 t.kr. mod 116.202 t.kr. i 2020.

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

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

Risici

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

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventninger til 2022

For 2022 forventes et driftsresultat på omkring 25.000 t.kr.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for PFA CPH Boliger ApS.

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.

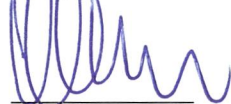
København, den 3. marts 2022

Direktion:



Michael Hansen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CPH Boliger ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CPH Boliger ApS 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 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 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 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. 33963556



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 (mellem).

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA CPH Boliger Holding ApS, ejer 100 % af anparterne i selskabet. Da PFA CPH Boliger Holding ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Boliger ApS koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet 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 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 udgifter.

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

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

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejnings-ejendommenes dagsværdi (markedsværdi).

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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 indtjente 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.

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

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

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for 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.

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
Lejeindtægter	39.738	30.016
Drift af ejendomme	<u>-28.220</u>	<u>-20.717</u>
Driftsresultat, ejendomme	11.517	9.299
1 Administrationsomkostninger	<u>-117</u>	<u>-343</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	11.400	8.956
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	126.518	116.202
3 Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>7.772</u>	<u>7.316</u>
Resultat før finansielle poster	145.690	132.474
Andre finansielle indtægter	56	31
4 Øvrige finansielle udgifter	<u>-279</u>	<u>-1.669</u>
Resultat før skat	145.468	130.836
5 Skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>145.468</u>	<u>130.836</u>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.772	5.680
Overført til næste år	<u>137.696</u>	<u>125.157</u>
6 I alt	<u>145.468</u>	<u>130.836</u>

Balance

t.kr.

Note	2021	2020
AKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>2.242.937</u>	<u>1.437.818</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.242.937</u>	<u>1.437.818</u>
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>670.090</u>	<u>56.424</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>670.090</u>	<u>56.424</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.913.027</u>	<u>1.494.242</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	41.530	0
Andre tilgodehavender	<u>14.465</u>	<u>11.348</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>55.995</u>	<u>11.348</u>
AKTIVER, i alt	<u>2.969.022</u>	<u>1.505.589</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.452	5.680
Overført resultat	<u>2.921.632</u>	<u>1.461.343</u>
Egenkapital i alt	<u>2.935.133</u>	<u>1.467.073</u>
Langsigtede gældsforpligtelser		
7 Deposita	<u>295</u>	<u>8</u>
Langsigtede gældsforpligtelser i alt	<u>295</u>	<u>8</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld tilknyttede virksomheder	0	25.022
7 Deposita	22.062	11.999
Anden gæld	<u>11.532</u>	<u>1.487</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.594</u>	<u>38.508</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>33.888</u>	<u>38.515</u>
PASSIVER, i alt	<u>2.969.022</u>	<u>1.505.589</u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50	5.680	1.461.343	1.467.073
Skattefrie koncerntilskud	0	0	1.322.592	1.322.592
Resultat	0	7.772	137.696	145.468
Egenkapital 31. december 2021	50	13.452	2.921.632	2.935.133

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50	0	623.321	623.371
Skattefrie koncerntilskud	0	0	712.865	712.865
Resultat	0	5.680	125.157	130.836
Egenkapital 31. december 2020	50	5.680	1.461.343	1.467.073

Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2021	2020
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	11.400	8.956
<i>Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:</i>		
Finansielle poster, netto	-223	-1.638
Tilgodehavender og gæld	17.278	-1.918
Pengestrømme fra driftsaktivitet	28.456	5.400
Investering i investeringsejendomme	-678.601	-394.863
Køb af dattervirksomheder	-530.894	0
Skattefrie koncerntilskud til dattervirksomheder	-75.000	-5.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-1.284.495	-399.863
Skattefrie koncerntilskud fra ejer	1.322.592	712.865
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	1.322.592	712.865
Pengestrømme, netto	66.552	318.402
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-25.022	-343.425
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	41.530	-25.022

Noter

t.kr.	2021	2020
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-67	-294
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		
Anskaffelsessum primo	1.309.224	914.361
Tilgang	678.601	394.863
Anskaffelsessum ultimo	1.987.825	1.309.224
Opskrivninger primo	136.496	20.140
Opskrivninger	119.569	118.797
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-2.442
Opskrivninger ultimo	256.065	136.496
Nedskrivninger primo	-7.902	-7.749
Nedskrivninger	0	-3.955
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	6.949	3.802
Nedskrivninger ultimo	-953	-7.902
Investeringsejendomme, i alt	2.242.937	1.437.818
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør: DCF-metoden	3,24	3,46
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	50.744	45.744
Tilgang	605.894	5.000
Anskaffelsessum ultimo	656.639	50.744
Værdiregulering primo	5.680	-1.636
Årets værdiregulering	8.206	7.742
Afskrivning af koncerngoodwill	-434	-426
Værdiregulering ultimo	13.451	5.680
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	670.090	56.424

Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill udgør 3.377 t. kr. (2020: 3.513 t. kr.).

	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Sankt Jakobs Plads ApS	København	100%	3.510	56.421
PFA Store Mølle Vej Holding	København	100%	68.797	610.292

Noter

t.kr.	2021	2020
4 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	<u>-217</u>	<u>-1.648</u>
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.		
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.772	5.680
Overført til næste år	<u>137.696</u>	<u>125.157</u>
I alt	<u>145.468</u>	<u>130.837</u>
7 Deposita		
Ingen deposita forfalder efter fem år.		
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		
9 Nærtstående parter		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:		
Selskabet ejes 100% af PFA CPH Boliger Holding ApS.		
PFA CPH Boliger ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.		