

OKFPFA P/S

c/o PFA Pension
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 42018775

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 OKFPFA P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Kasper Blinge Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i OKFPFA P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for OKFPFA P/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 revisorerets 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	OKFPFA P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	42018775
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 92,45 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
	Selskabet er 7,55 % ejet af: OK-FONDEN
Komplementar	Komplementarselskabet OKFPFA ApS
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Kasper Blinge Hansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og etablering af friplejehjem og seniorboliger.

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.

PFA DK Boliger Lav A/S har gennem to kapitalforhøjelser i 2023 øget ejerandelen fra 90 % til 92,45 %.

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 -16.055.150 kr. mod 22.193.292 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 er væsentligt bedre end forventet som følge af højere lejeindtægter.

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 -25.034.421 kr. mod 18.785.818 kr. i 2022.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat på 9 - 11 mio. kr. Ejendomme under opførelse forventes ibrugtaget primo 2025.

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 OKFPFA P/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 92,45 % af aktierne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg.

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

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 den diskonteringsfaktor, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 230 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 3.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 udlejningsejendommens dagsværdi (markedsværdi).

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og vederlag til komplementaren.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt. Aktuell og udskudt skat af selskabets aktiviteter medtages derfor ikke i selskabets årsrapport, da disse påhviler moderselskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

DCF-metoden

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

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

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

Investeringsejendomme under opførelse

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

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

Langfristede gældsforpligtelser

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

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		12.399.851	7.266.365
Drift af ejendomme		-2.945.390	-2.645.761
Driftsresultat, ejendomme		9.454.461	4.620.604
Administrationsomkostninger	1	-115.184	-643.784
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		9.339.277	3.976.820
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-25.034.421	18.785.818
Resultat før finansielle poster		-15.695.144	22.762.638
Andre finansielle indtægter	4	174.645	14.200
Øvrige finansielle udgifter	5	-534.651	-583.546
Resultat før skat		-16.055.150	22.193.292
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-16.055.150	22.193.292
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.055.150	22.193.292
Resultatdisponering		-16.055.150	22.193.292

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	230.000.000	254.829.546
Investeringsejendomme under opførelse	6	250.147.957	83.449.337
Materielle anlægsaktiver, i alt		480.147.957	338.278.883
Anlægsaktiver, i alt		480.147.957	338.278.883
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		1.081.125	0
Likvide beholdninger		2.590.867	10.058.757
Omsætningsaktiver, i alt		3.671.992	10.058.757
Aktiver, i alt		483.819.949	348.337.640

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.589.944	1.200.000
Overført resultat		294.880.386	234.625.269
Egenkapital, i alt		296.470.330	235.825.269
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		111.251.579	110.092.106
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	7	111.251.579	110.092.106
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		73.816.370	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.166.004	1.054.039
Anden gæld		1.115.666	1.366.226
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		76.098.040	2.420.265
Gældsforpligtelser, i alt		187.349.619	112.512.371
Passiver, i alt		483.819.949	348.337.640
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.200.000	234.625.269	235.825.269
Kapitalforhøjelse	389.944	76.310.267	76.700.211
Årets resultat		-16.055.150	-16.055.150
Egenkapital 31. december 2023	1.589.944	294.880.386	296.470.330

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-67.684	-515.659
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	227.741.151	227.741.151
Tilgang i årets løb	204.875	0
Anskaffelsessum ultimo	227.946.026	227.741.151
Opskrivninger primo	27.088.395	8.302.577
Årets opskrivninger	0	18.785.818
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-25.034.421	0
Opskrivninger ultimo	2.053.974	27.088.395
Investeringsejendomme, i alt	230.000.000	254.829.546
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF-metoden	5,03%	4,52%

Noter

3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Sjælland	Sjælland
Type af ejendom	Plejhjem og bosted	Plejhjem og bosted
Kostpris primo	227.741.151	227.741.151
Tilgang i årets løb	204.875	0
Kostpris ultimo	227.946.026	227.741.151
Værdireguleringer primo	27.088.395	8.302.577
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-25.034.421	18.785.818
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.000.000	254.829.546
Værdiansættelsesmetode	DCF model	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
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%	0,00%
Forrentningskrav	5,03%	4,52%
Leje pr. m2 pr. år for plejhjem og bosted	1.662 kr.	1.475 kr.

4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	174.645	14.200
Andre finansielle indtægter, i alt	174.645	14.200

5. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-75.144	-24.765
Andre finansielle omkostninger	-459.507	-558.781
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-534.651	-583.546

6. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	83.449.337	23.593.645
Tilgang	166.698.620	59.855.692
Anskaffelsessum ultimo	250.147.957	83.449.337
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	250.147.957	83.449.337

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

Al prioritetsgæld forfalder om mere end 5 år.

8. Eventualforpligtelser

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

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

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditpantebreve og ejerpantebreve på i alt kr. 114.000.000, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af kr. 230.000.000.

10. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 92,45 % af PFA DK Boliger Lav A/S.

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