

PFA DK Ejendomme Lav A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 20653280

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
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA DK Ejendomme Lav 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 og pengestrømme 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

Rikke Schmith Kampmann

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA DK Ejendomme Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme 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 revisionshandlingerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 DK Ejendomme Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	20653280
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er på balancedagen 72,28 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Rikke Schmith Kampmann
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets 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 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 72,28% ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA DK Core Erhverv I K/S, der pr. 31. december 2023 ejer 27,72 % af PFA DK Ejendomme Lav A/S, udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom - herunder PFA DK Ejendomme Lav A/S. For at obligationsindehaverne sikres afkast af investeringsejendomme udloddes PFA DK Ejendomme Lav A/S' overskydende likviditet via kapitalnedsættelser og likviditetsbehov dækkes med kapitalforhøjelser hvert kvartal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -742.751.442 kr. mod -611.828.926 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 svarede til forventningerne.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 17.560.697 kr. mod 72.637.272 kr. i 2022.

Resultat i kapitalinteresser udgjorde -168.654.442 kr. mod -544.505.015 kr. i 2022.

Ultimo 2023 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 16,2 mia. kr. Arealet udgjorde 675.840 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (87%), Odense og Aalborg (5%), Storårhus (4%), Trekantsområdet (1%) og øvrige Danmark (3%) målt efter markedsværdien ultimo 2023.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er primært baseret på afkastmetoden, jf. Finanstilsynets vejledning. For tre ejendomme er værdiansættelsen baseret på DCF-metoden, mens værdiansættelsen for de resterende ejendomme er baseret på afkastmetoden. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2023 værdireguleret med -1.210.408.027 kr. inkl. gevinst ved salg mod -664.675.966 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.

Ledelsesberetning

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat på 650-700 mio. kr.

Risici

De 10 største lejerers andel af selskabets indtægt i 2023 udgjorde ca. 30 % (2022: ca. 36 %).

Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2023 for domicilejendomme var ca. 5,7 år (2022: 6,3 år) og for flebrugerejendomme ca. 3,0 år (2022: 3,2 år).

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsjendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2023 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med henholdsvis -2,8 mia. kr. og 4,4 mia. kr. (2022: henholdsvis -3,2 mia. kr. og 4,2 mia. kr.).

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 hendhold 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.

Redegørelse for samfundsansvar, måltal og politikker

PFA handler i overensstemmelse med lovgivning, branchestandarder samt de internationale principper for samfundsansvar og bæredygtighed

PFA har en overordnet politik for samfundsansvar, som har til formål at fastlægge strategiske mål for koncernens samfundsansvar og anvise, hvordan målene nås. Samfundsansvar er et centralt element i PFA's forretningsstrategi, 'Fokuseret Kundefællesskab'. Med afsæt i strategien og væsentlighedsanalyse er der defineret fire kerneområder, hvor PFA særligt har et samfundsansvar: Økonomisk tryghed, Sundhed, Det gode seniorliv og Grøn omstilling. Aktiviteter på de fire kerneområder skal samlet set sikre, at PFA opfylder sit formål: At bidrage til et tryggere og mere bæredygtigt samfund. PFA rapporterer og kommunikerer årligt om samfundsansvar i forbindelse med årsrapporteringen.

PFA har en personalepolitik for mangfoldighed, da vi ønsker at skabe en inkluderende kultur med lige muligheder for alle, hvor det er ambitioner, kompetencer og engagement, der afgør ens karrieremuligheder. Med politikken understøttes indsatser for at fremme en mangfoldig og inkluderende kultur på arbejdspladsen, bl.a. ifm. rekrutteringer, interne forfremmelser, ved workshops mm. PFA har også tilsluttet sig Diversitetspagten gennem Dansk Erhverv og Above & Beyond, hvor PFA forpligter sig til at arbejde aktivt for at øge diversitet og inklusion.

Måltal

Selskabet har i 2023 opfyldt de fastsatte krav til måltal for det underrepræsenterede køn i alle ledelsesniveauer jf. Erhvervsstyrelsens vejledning om måltal og politikker for den kønsmæssige sammensætning ved 3 medlemmer eller færre medlemmer.

Ledelsesberetning

5 - årsoversigt for måltal

Øverste ledelsesorgan	2023*
Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	33,33
Måltal i pct.	33,33
Årstal for opfyldelse af måltal	N/A
Øvrige ledelsesniveauer	
Samlet antal medlemmer	1
Underrepræsenterede køn i pct.	N/A
Måltal i pct.	N/A
Årstal for opfyldelse	N/A

*2023 er implementeringsår

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen og for rapportering herom af 6. december 2022 er det lagt til grund, at en ligelig kønsfordeling forudsætter tilstedeværelsen af minimum 3 medlemmer.

PFA udarbejder en årlig redegørelse for koncernens arbejde med politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiell-information/aarsrapporter/>.

For klimarapportering (ESG nøgletal) henvises til PFA-Koncernens årsrapport. <https://pfa.dk/om-pfa/finansiell-information/aarsrapporter/>.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i tusinder.

	2023	2022	2021	2020	2019
Lejeindtægter	773.395	716.493	736.444	731.043	715.573
Driftsresultat, ejendomme	609.264	525.976	653.362	665.873	625.467
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	601.588	518.767	629.098	660.709	620.521
Årets resultat	-742.751	-611.829	1.509.923	725.327	1.541.507
Aktiver i alt	21.942.915	23.179.041	24.676.157	22.502.134	22.047.985
Materielle anlægsaktiver	16.601.574	17.587.796	18.532.972	17.584.240	17.137.079
Finansielle anlægsaktiver	5.000.432	5.353.324	5.999.553	4.510.187	4.574.838
Omsætningsaktiver	340.909	237.921	143.632	407.708	336.069
Egenkapital i alt	21.516.149	22.791.030	24.303.165	22.114.143	21.675.336
Nøgletal:					
Totalafkast ejendomme (%)	-3,5	-0,8	5,8	3,7	7,1
Egenkapitalens forrentning (%)	-3,4	-2,6	6,7	3,4	7,7
Soliditetsgrad (%)	98,1	98,3	98,5	98,3	98,3
Erhvervsejendomme:					
Udlejningsareal (1.000 m ²)	602	636	648	659	651
Udlejningsprocent (m ²)	86	86	91	94	95
Udlejningsprocent, leje	87	87	90	94	94
Vægtet gennemsnitligt afkast (%)	4,6	4,2	4,2	4,3	4,3

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme (%)" omfatter ejendommenes driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsværdi.

"Egenkapitalforrentning (%)" er årets resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

"Soliditetsgrad (%)" er egenkapital i forhold til aktiver i alt.

"Udlejningsareal (1.000 m²)" er arealer primært til kontor/administration.

"Udlejningsprocent" er målt på henholdsvis m² og leje.

"Vægtet gennemsnitligt afkast %" er det vægtede gennemsnit af de afkastkrav, der ligger til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA DK Ejendomme Lav A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder 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 Pension, forsikringsaktieselskab, ejer på balancedagen 72,28 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav A/S 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 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.

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 og diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 16.190,4 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabs note 3.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme.

Gevinst eller tab ved salg af investeringsejendomme omfatter den opgjorte gevinst eller tab i forbindelse med salg af ejendomme inkl. direkte tilknyttede omkostninger.

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

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

Værdiregulering af kapitalinteresser

Værdiregulering af kapitalinteresser omfatter regnskabsårets regulering af kapitalinteresser til indre værdi.

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 livsforsikringsselskaber 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 forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

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 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.

DCF-metoden

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

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

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

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.

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 tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser 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.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udlån til kapitalinteresser

Udlån til kapitalinteresser måles ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider samt mellemværender med tilknyttede virksomheder og likvider 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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		773.395.312	716.492.715
Drift af ejendomme		-164.130.964	-190.516.411
Driftsresultat, ejendomme		609.264.348	525.976.304
Administrationsomkostninger	1	-7.675.945	-7.209.256
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		601.588.403	518.767.048
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-1.212.955.256	-717.048.911
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4	17.560.697	72.637.272
Værdiregulering af kapitalinteresser	5	-168.654.442	-544.505.015
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		2.547.229	52.372.946
Resultat før finansielle poster		-759.913.369	-617.776.660
Andre finansielle indtægter	6	17.409.738	5.947.738
Øvrige finansielle udgifter	7	-247.811	-4
Resultat før skat		-742.751.442	-611.828.926
Skat af årets resultat	8	0	0
Årets resultat		-742.751.442	-611.828.926
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-18.952.817	-471.867.745
Overført resultat		-723.798.625	-139.961.181
Resultatdisponering	9	-742.751.442	-611.828.926

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	16.190.409.000	17.027.651.500
Investeringsejendomme under opførelse	10	411.165.281	560.144.060
Materielle anlægsaktiver, i alt		16.601.574.281	17.587.795.560
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.901.534.757	1.970.974.060
Kapitalinteresser	5	2.766.440.457	3.045.094.899
Udlån til kapitalinteresser	11	332.456.441	337.254.838
Finansielle anlægsaktiver, i alt		5.000.431.655	5.353.323.797
Anlægsaktiver, i alt		21.602.005.936	22.941.119.357
Omsætningsaktiver			
Aktiver bestemt for salg		0	17.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		271.202.291	148.921.374
Andre tilgodehavender		15.166.415	8.080.515
Likvide beholdninger		54.540.779	63.419.521
Omsætningsaktiver, i alt		340.909.485	237.921.410
Aktiver, i alt		21.942.915.421	23.179.040.767

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.078.565.362	1.105.021.266
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	215.952.817
Overført resultat		20.437.583.940	21.470.055.616
Egenkapital, i alt		21.516.149.302	22.791.029.699
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		151.025.296	227.531.108
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	12	151.025.296	227.531.108
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.796.664	10.497.060
Anden gæld		77.758.792	73.329.082
Periodeafgrænsningsposter		15.278.264	7.193.398
Deposita		175.907.103	69.460.420
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		275.740.823	160.479.960
Gældsforpligtelser, i alt		426.766.119	388.011.068
Passiver, i alt		21.942.915.421	23.179.040.767
Eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.105.021.266	215.952.817	21.470.055.616	22.791.029.699
Kapitalnedsættelse	-26.455.904		-505.673.051	-532.128.955
Uddelinger		-197.000.000	197.000.000	0
Årets resultat		-18.952.817	-723.798.625	-742.751.442
Egenkapital 31. december 2023	1.078.565.362	0	20.437.583.940	21.516.149.302

Pengestrømsopgørelse

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat	601.588.403	518.767.048
Regulering af finansielle forpligtelser	17.161.927	5.947.734
Ændring i tilgodehavender og gæld	57.667.944	20.695.658
Pengestrøm fra driftsaktivitet	676.418.274	545.410.440
Investering i investeringsejendomme	-113.736.126	-54.088.283
Salg af investeringsejendomme	173.804.229	643.362.946
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-284.254.851	-326.274.875
Udlodninger fra tilknyttede virksomheder	87.000.000	65.000.000
Udlodninger fra kapitalinteresser	110.000.000	99.500.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-27.186.748	427.499.788
Kapitalnedsættelser	-532.128.955	-900.306.408
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-532.128.955	-900.306.408
Årets pengestrøm	117.102.571	72.603.820
Likvider og mellemværender med tilknyttede virksomheder, primo	201.843.835	129.240.015
Likvider, ultimo	318.946.406	201.843.835
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	54.540.779	63.419.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	271.202.291	148.921.374
Gæld til tilknyttede virksomheder	-6.796.664	-10.497.060
Likvider i alt	318.946.406	201.843.835

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-7.625.082	-7.124.256
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	11.993.549.641	12.421.363.768
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	433.233.630	99.478.232
Tilgang i årets løb	113.736.126	54.088.283
Afgang i årets løb	-152.846.536	-560.902.735
Overført til ejendom til salg	0	-20.477.907
Anskaffelsessum ultimo	12.387.672.861	11.993.549.641
Opskrivninger primo	5.231.885.192	5.828.694.034
Årets opskrivninger	215.431.519	356.020.582
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.208.614.293	-911.743.280
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-21.388.371	-44.064.051
Overført til ejendom til salg	0	2.977.907
Opskrivninger ultimo	4.217.314.047	5.231.885.192
Nedskrivninger primo	-197.783.333	-50.433.725
Årets nedskrivninger	-222.014.482	-163.023.394
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	2.977.907	13.976.786
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	2.242.000	1.697.000
Nedskrivninger ultimo	-414.577.908	-197.783.333
Investeringsejendomme, i alt	16.190.409.000	17.027.651.500

For investeringsejendomme værdiansat efter en afkastbaseret model udgør det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter:

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,49%	3,84%
	Odense og Ålborg	5,90%	5,79%
	Trekantsområdet	6,88%	6,15%
	Storårhus	4,63%	4,20%
	Øvrige Danmark	6,15%	5,75%

Noter

Detailejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,25%	3,63%
	Storårhus	0,00%	4,25%
Øvrige erhvervsejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	5,42%	5,18%
	Odense og Ålborg	6,88%	6,88%
	Trekantsområdet	5,50%	5,25%
Boligejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,75%	3,5%

3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	8.339.271.245	8.733.168.591
Tilgang i årets løb	42.685.916	0
Afgang i årets løb	-152.846.536	-393.897.346
Kostpris ultimo	8.229.110.625	8.339.271.245
Værdireguleringer primo	3.627.346.436	4.312.097.060
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-842.276.880	-684.750.623
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.014.180.181	11.966.617.682
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	4,76%	4,51%
Leje pr. m ² pr. år for erhvervslejemål	2.115 kr.	1.957 kr.

	2023	2022
Område	Odense og Aalborg	Odense og Aalborg
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	746.291.977	723.334.410
Tilgang i årets løb	4.447.288	46.717.405
Afgang i årets løb	0	-23.759.838
Kostpris ultimo	750.739.265	746.291.977
Værdireguleringer primo	19.096.023	93.574.428
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-83.823.288	-74.478.405
Regnskabsmæssig værdi ultimo	686.012.000	765.388.000

Noter

Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	5,93%	5,78%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.237 kr.	1.222 kr.
	2023	2022
Område	Trekants- området	Trekants- området
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	31.571.207	31.571.207
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	31.571.207	31.571.207
Værdireguleringer primo	13.135.793	16.465.793
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-5.120.000	-3.330.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.587.000	44.707.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	6,88%	6,08%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.117 kr.	1.074 kr.
	2023	2022
Område	Storårhus	Storårhus
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	444.878.556	480.978.959
Tilgang i årets løb	150.417.270	38.567.537
Afgang i årets løb	0	-74.667.941
Kostpris ultimo	595.295.826	444.878.556
Værdireguleringer primo	223.984.263	230.561.904
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-82.113.270	-6.577.641
Regnskabsmæssig værdi ultimo	737.166.818	668.862.818
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	5,53%	5,03%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.224 kr.	1.297 kr.

Noter

	2023	2022
Område	Øvrige Danmark	Øvrige Danmark
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	414.822.963	414.822.963
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	414.822.963	414.822.963
Værdireguleringer primo	92.894.037	100.236.037
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-31.901.000	-7.342.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	475.816.000	507.717.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	7,16%	6,91%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	960 kr.	916 kr.

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Detail- ejendomme	Detail- ejendomme
Kostpris primo	731.063.650	731.063.650
Tilgang i årets løb	784.273	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	731.847.922	731.063.650
Værdireguleringer primo	418.639.350	533.622.350
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-159.771.273	-114.983.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	990.716.000	1.149.703.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	4,25%	3,63%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.936 kr.	2.889 kr.

Noter

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	650.055.186	670.830.462
Tilgang i årets løb	913.672	34.664.345
Afgang i årets løb	0	-55.439.621
Kostpris ultimo	650.968.858	650.055.186
Værdireguleringer primo	352.237.814	348.676.263
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-86.567.672	3.561.551
Regnskabsmæssig værdi ultimo	916.639.000	1.002.293.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	5,44%	5,19%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.649 kr.	1.623 kr.

	2023	2022
Område	Odense og Aalborg	Odense og Aalborg
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	35.295.707	35.295.707
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	35.295.707	35.295.707
Værdireguleringer primo	21.965.293	7.604.293
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	4.556.000	14.361.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.817.000	57.261.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	6,88%	6,88%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	587 kr.	567 kr.

Noter

	2023	2022
Område	Trekants- området	Trekants- området
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	46.475.651	46.475.651
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	46.475.651	46.475.651
Værdireguleringer primo	14.657.349	14.523.349
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-171.000	134.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.962.000	61.133.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	5,50%	5,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	701 kr.	676 kr.

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	84.879.791	84.878.460
Tilgang i årets løb	0	33.617.227
Afgang i årets løb	0	-33.615.896
Kostpris ultimo	84.879.791	84.879.791
Værdireguleringer primo	37.738.209	38.495.540
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-11.384.000	-757.331
Regnskabsmæssig værdi ultimo	111.234.000	122.618.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	3,75%	3,50%
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.754 kr.	1.735 kr.

Noter

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	468.943.709	468.943.709
Tilgang i årets løb	347.721.337	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	816.665.045	468.943.709
Værdireguleringer primo	212.407.291	82.403.291
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	67.206.663	130.004.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.096.279.000	681.351.000
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	11,10%	11,10%
Forrentningskrav	5,18%	5,00%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.584 kr.	1.062 kr.

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022		
Anskaffelsessum primo	1.504.495.316	1.504.495.316		
Anskaffelsessum ultimo	1.504.495.316	1.504.495.316		
Værdireguleringer primo	466.478.744	458.841.473		
Årets værdireguleringer	17.560.697	72.637.271		
Modtagne udbytter	-87.000.000	-65.000.000		
Værdireguleringer ultimo	397.039.441	466.478.744		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	1.901.534.757	1.970.974.060		
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Dirch Passers Allé 27 A/S	København	100%	-3.761.277	117.592.681
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	8.121.335	615.859.612
PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS	København	100%	13.200.639	1.168.082.463

Noter

5. Kapitalinteresser

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	3.295.621.087	3.295.621.087
Anskaffelsessum ultimo	3.295.621.087	3.295.621.087
Værdireguleringer primo	-250.526.188	393.478.828
Årets værdireguleringer	-168.654.442	-544.505.016
Modtagne udbytter	-110.000.000	-99.500.000
Værdireguleringer ultimo	-529.180.630	-250.526.188
Kapitalandele i kapitalinteresser, i alt	2.766.440.457	3.045.094.899

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
ATPFA K/S*	København	50,0%	-745.271.000	5.023.890.000
Skyline Komplementar ApS*	København	50,0%	-21.916	85.235
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S*	København	33,3%	-207.636.000	1.014.417.000
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS*	København	33,3%	-5.163	65.084
P/S Otilia*	København	50,0%	50.241.755	608.392.355
Komplementarselskabet Otilia København ApS*	København	50,0%	-6.103	48.302

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2023, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2022. Indregningen i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2023.

6. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	10.457.025	4.880.779
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	6.952.713	1.066.959
Andre finansielle indtægter, i alt	17.409.738	5.947.738

7. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-174.005	0
Andre finansielle omkostninger	-73.806	-4
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-247.811	-4

8. 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.

Noter

9. Resultatdisponering

	2023	2022
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-18.952.817	-471.867.745
Overført resultat	-723.798.625	-139.961.181
	-742.751.442	-611.828.926

10. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	560.144.060	333.347.417
Tilgang	284.254.851	326.274.875
Overført til investeringsejendomme	-433.233.630	-99.478.232
Anskaffelsessum ultimo	411.165.281	560.144.060
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	411.165.281	560.144.060

11. Udlån til kapitalinteresser

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	337.254.838	347.116.428
Afgang	-4.798.397	-9.861.590
Anskaffelsessum ultimo	332.456.441	337.254.838
Udlån til kapitalinteresser, i alt	332.456.441	337.254.838

12. Langfristede gældsforpligtelser, i alt

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	43.399.157	35.858.417

13. 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 418 mio. kr. (2022: 360 mio. kr.).

Noter

14. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 72,28% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab på balancedagen.

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