

Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 31872987

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 Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø |
| Telefon | 39175000 |
| CVR-nr. | 31872987 |
| Hjemsted | København |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 |
| Ejerforhold | Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S |
| Bestyrelse | Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen |
| Direktion | Michael Hansen |
| Revisor | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S |
| CVR-nr. | 33963556 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Fælledvej 15, 2200 København N og Trondhjemsgade 10, 2100 København Ø, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet og dets underliggende investeringer indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabets daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til daglig og sædvanlig drift i kraft af dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA DK Boliger Lav A/S.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -12.616.906 kr. mod -4.120.614 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er primært baseret på den afkastbaserede model, 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 -14.642.288 kr. mod -5.948.242 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 ca. 700 t.kr.

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 Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS 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 præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernforhold og nærtstående parter

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

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

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

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af anlægsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis finansielle poster.

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

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

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

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 82 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabet note 3

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat af årets resultat

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

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

Selskabet har i 2023 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital

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

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Lejeindtægter | | 3.546.363 | 3.466.276 |
| Drift af ejendomme | | -1.413.649 | -1.588.214 |
| Driftsresultat, ejendomme | | 2.132.714 | 1.878.062 |
| Administrationsomkostninger | 1 | -101.494 | -98.267 |
| Resultat før værdiregulering og finansielle poster | | 2.031.220 | 1.779.795 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | 2, 3 | -14.642.288 | -5.948.242 |
| Resultat før finansielle poster | | -12.611.068 | -4.168.447 |
| Andre finansielle indtægter | 4 | 17.079 | 66.845 |
| Øvrige finansielle udgifter | 5 | -22.917 | -19.012 |
| Resultat før skat | | -12.616.906 | -4.120.614 |
| Skat af årets resultat | 6 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -12.616.906 | -4.120.614 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -12.616.906 | -4.120.614 |
| Resultatdisponering | | -12.616.906 | -4.120.614 |

Balance

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>82.000.000</u> | <u>95.876.504</u> |
| Materielle anlægsaktiver, i alt | | <u>82.000.000</u> | <u>95.876.504</u> |
| Anlægsaktiver, i alt | | <u>82.000.000</u> | <u>95.876.504</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Andre tilgodehavender | | <u>390.354</u> | <u>435.634</u> |
| Omsætningsaktiver, i alt | | <u>390.354</u> | <u>435.634</u> |
| Aktiver, i alt | | <u>82.390.354</u> | <u>96.312.138</u> |

Balance

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 78.558.006 | 91.174.912 |
| Egenkapital, i alt | | 79.558.006 | 92.174.912 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Deposita | 7 | 103.090 | 82.392 |
| Langfristede gældsforpligtelser, i alt | | 103.090 | 82.392 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | 8 | 0 | 92.765 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 622.565 | 1.759.507 |
| Anden gæld | | 407.862 | 651.795 |
| Deposita | | 1.698.831 | 1.550.767 |
| Kortfristede gældsforpligtelser, i alt | | 2.729.258 | 4.054.834 |
| Gældsforpligtelser, i alt | | 2.832.348 | 4.137.226 |
| Passiver, i alt | | 82.390.354 | 96.312.138 |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 10 | | |
| Nærtstående parter | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 1.000.000 | 91.174.912 | 92.174.912 |
| Årets resultat | 0 | -12.616.906 | -12.616.906 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 1.000.000 | 78.558.006 | 79.558.006 |

Noter

1. Administrationsomkostninger

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension | -67.684 | -64.457 |
| Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension. | | |
| Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag. | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |

Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.

2. Investeringsejendomme

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Anskaffelsessum primo | 58.577.403 | 58.577.403 |
| Tilgang i årets løb | 765.784 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo | 59.343.187 | 58.577.403 |
| Opskrivninger primo | 37.299.101 | 43.247.343 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | -14.642.288 | -5.948.242 |
| Opskrivninger ultimo | 22.656.813 | 37.299.101 |
| Investeringsejendomme, i alt | 82.000.000 | 95.876.504 |
| Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør DCF-metoden | 4,15 | 3,45 |

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Område | Storkøbenhavn | Storkøbenhavn |
| Type af ejendom | Blandet | Blandet |
| Kostpris primo | 17.425.400 | 17.425.400 |
| Tilgang i årets løb | 44.190 | 0 |
| Kostpris ultimo | 17.469.590 | 17.425.400 |
| Værdireguleringer primo | 15.181.231 | 16.553.658 |
| Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen) | -5.650.821 | -1.372.427 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 27.000.000 | 32.606.631 |
| Værdiansættelsesmetode | DCF-model | DCF-model |
| <i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i> | | |
| Budgetperiode i DCF-modellen | 25 år | 12 år |
| Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden | 2,00% | 2,00% |
| Vækst i terminalperioden | 2,00% | 2,00% |
| Tomgang | 2,00% | 2,00% |
| Forrentningskrav | 4,18% | 3,68% |
| Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål | 1.500 kr. | 1.390 kr. |
| Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme | 1.654 kr. | 1.650 kr. |
| Område | Storkøbenhavn | Storkøbenhavn |
| Type af ejendom | Bolig | Bolig |
| Kostpris primo | 41.152.002 | 41.152.002 |
| Tilgang i årets løb | 721.594 | 0 |
| Kostpris ultimo | 41.873.596 | 41.152.002 |
| Værdireguleringer primo | 22.117.871 | 26.693.686 |
| Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen) | -8.991.467 | -4.575.815 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 55.000.000 | 63.269.873 |
| Værdiansættelsesmetode | DCF-model | DCF-model |
| <i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i> | | |
| Budgetperiode i DCF-modellen | 25 år | 19 år |
| Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden | 2,00% | 2,00% |
| Vækst i terminalperioden | 2,00% | 2,00% |
| Tomgang | 2,00% | 2,00% |
| Forrentningskrav | 4,14% | 3,33% |
| Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål | - | 1.000 kr. |
| Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme | 1.685 kr. | 1.717 kr. |

Noter

4. Andre finansielle indtægter

| | 2023 | 2022 |
|---|---------------|---------------|
| Andre finansielle indtægter | 17.079 | 66.845 |
| Andre finansielle indtægter, i alt | 17.079 | 66.845 |

5. Øvrige finansielle udgifter

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -22.917 | -19.012 |
| Øvrige finansielle udgifter, i alt | -22.917 | -19.012 |

6. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 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

7. Langfristede gældsforpligtelser

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------|----------|
| Heraf forfalder efter 5 år | <u>0</u> | <u>0</u> |

8. Prioritetsgæld

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|-----------------|----------------------|
| Forfalder mellem 1-5 år | <u>0</u> | <u>92.765</u> |
| Prioritetsgæld, i alt | <u>0</u> | <u>92.765</u> |

9. 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 182 t.kr. (2022: 106 t.kr.).

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Realkreditpantebreve og ejerpantebreve på i alt 7.567 t.kr. (2022: 7.567 t.kr.), der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af 27.000 t.kr. (2022: 32.607 t.kr.).

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

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

Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.