

# **PFA DK Boliger Lav A/S**

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 36200022

## **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	9
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA DK Boliger 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**

Michael Hansen

### **Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA DK Boliger Lav A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Boliger 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

## 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

<b>Virksomheden</b>	PFA DK Boliger Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	36200022
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Hansen
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv 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 skal til enhver tid være 100 % ejet af et moder- eller datterselskab i PFA Holding-koncernen, forudsat at ejeren af selskabet ikke er en alternativ investeringsfond.

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 Pension, forsikringsaktieselskab.

### 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.

### 5 - årsoversigt for måltal

---

Øverste ledelsesorgan	2023*
Samlet antal medlemmer	3
Underrepræsenterede 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

---

## Ledelsesberetning

\*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/finansiel-information/aarsrapporter/>.

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -927.220.342 kr. mod -881.272.710 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 var lavere end forventet grundet højere vedligeholdelses- og forsyningsudgifter.

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder udgjorde -795.437.525 kr. mod -698.308.315 kr. i 2022.

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 -238.213.925 kr. mod -290.455.273 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.

Ultimo 2023 udgjorde markedsværdien af selskabets udlejede ejendomsportefølje 3.456.682.709 kr. Arealet udgjorde 135.658 m<sup>2</sup>. Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (46 %), øvrige Sjælland (10 %), Midtjylland (20 %), Odense (13 %) og Sydjylland (11 %), målt efter markedsværdien ultimo 2023.

### 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 i niveauet 120 - 130 mio. kr.

### Risici

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for boligejendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2023 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med henholdsvis -578 mio. kr. og 894 mio. kr. (2022: henholdsvis -687 mio. kr. og 1.119 mio. 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.



## Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

*Hovedtal er i tusinder.*

	2023	2022	2021	2020	2019
Lejeindtægter	170.258	150.132	125.402	89.166	49.667
Driftsresultat, ejendomme	100.284	84.340	72.621	36.960	14.510
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	95.006	80.345	69.610	36.211	12.575
Årets resultat	-927.220	-881.273	1.002.967	596.481	172.201
Aktiver i alt	11.006.350	11.654.302	12.214.133	9.743.307	7.030.328
Materielle anlægsaktiver	3.762.444	3.884.354	3.773.555	3.372.283	2.575.695
Finansielle anlægsaktiver	7.234.112	7.766.509	8.424.060	6.308.776	4.416.983
Omsætningsaktiver	9.793	3.439	16.517	62.248	37.650
Egenkapital i alt	10.806.675	11.470.840	11.567.588	9.098.712	4.748.238
Nøgletal:					
Totalafkast ejendomme (%)	-3,67	-5,31	8,21	6,34	3,74
Egenkapitalens forrentning (%)	-7,99	-7,37	10,2	9,01	4,15
Soliditetsgrad (%)	98,19	98,44	94,7	93,38	67,54

Definitioner af nøgletal:

"Totalafkast ejendomme (%)" omfatter ejendommens driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets ultimo ejendomsværdi.

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

"Soliditetsgrad (%)" er Egenkapital i forhold til Aktiver i alt.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PFA DK Boliger Lav A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder 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 Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Boliger Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Boliger 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/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 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 3.456 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabsnote 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).

#### 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.

#### Earn-out

Earn-out udgør forpligtelse overfor porteføljemanagere m.v. angående performance og udviklingen i afkast på bestemte investeringsejendomme. Earn-out er opgjort baseret på den seneste dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *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 markedsforshold, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afholdte omkostninger, der tilføjer 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 forretningskrav (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 tilføjer ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

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

### *Investerings ejendomme under opførelse*

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investerings ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### 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		170.257.585	150.132.302
Drift af ejendomme		-69.973.352	-65.792.296
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>		<b>100.284.233</b>	<b>84.340.006</b>
Administrationsomkostninger	1	-5.277.995	-3.994.657
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>95.006.238</b>	<b>80.345.349</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-238.213.925	-290.455.273
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		0	4.215.227
Regulering af earn-out-aftale		15.457.222	22.973.180
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4	-795.437.525	-698.308.315
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-923.187.990</b>	<b>-881.229.832</b>
Andre finansielle indtægter	5	43.970	1.488.173
Øvrige finansielle udgifter	6	-4.076.322	-1.531.051
<b>Resultat før skat</b>		<b>-927.220.342</b>	<b>-881.272.710</b>
Skat af årets resultat	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-927.220.342</b>	<b>-881.272.710</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		80.000.000	75.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-791.069.025	-693.996.065
Overført resultat		-216.151.317	-262.276.645
<b>Resultatdisponering</b>	8	<b>-927.220.342</b>	<b>-881.272.710</b>

## Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2, 3	3.456.682.709	3.700.289.554
Investeringsejendomme under opførelse	9	305.761.520	184.064.532
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>3.762.444.229</b>	<b>3.884.354.086</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	7.234.112.375	7.766.509.097
<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>7.234.112.375</b>	<b>7.766.509.097</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>10.996.556.604</b>	<b>11.650.863.183</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		7.689.564	3.374.988
Periodeafgrænsningsposter		147.194	20.801
Likvide beholdninger		1.956.415	42.884
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>9.793.173</b>	<b>3.438.673</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>11.006.349.777</b>	<b>11.654.301.856</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		100.001.000	100.001.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		273.082.910	1.139.151.935
Overført resultat		10.353.590.701	10.156.687.188
Udbytte for regnskabsåret		80.000.000	75.000.000
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>10.806.674.611</b>	<b>11.470.840.123</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		45.307	20.770
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	10	<b>45.307</b>	<b>20.770</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.756.667	53.617.681
Earn-out-aftale		0	15.457.222
Anden gæld		3.770.345	60.432.798
Periodeafgrænsningsposter		268.130	396.066
Deposita		56.834.717	53.537.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>199.629.859</b>	<b>183.440.963</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>199.675.166</b>	<b>183.461.733</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>11.006.349.777</b>	<b>11.654.301.856</b>
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		



## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	100.001.000	1.139.151.935	10.156.687.188	75.000.000	11.470.840.123
Betalt udbytte				-75.000.000	-75.000.000
Årets resultat		-791.069.025	-216.151.317	80.000.000	-927.220.342
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder		-75.000.000	75.000.000		0
Tilskud fra koncern			338.054.830		338.054.830
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>100.001.000</b>	<b>273.082.910</b>	<b>10.353.590.701</b>	<b>80.000.000</b>	<b>10.806.674.611</b>

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2023 fordelt på nominelt 100.001.000 kapitalandele á 1 kr. eller multipla heraf.

## Pengestrømsopgørelse

	2023 kr.	2022 kr.
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	95.006.238	80.345.349
Finansielle poster, netto	-4.032.352	-42.878
Øvrige driftsposter, netto	15.457.222	22.973.180
Tilgodehavender og gæld	-73.352.495	-4.212.406
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>33.078.613</b>	<b>99.063.245</b>
Investering i investeringsejendomme	0	-100.915.341
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-131.650.378	-351.591.203
Salg af investeringsejendomme	15.346.310	55.467.115
Skattefrie koncerntilskud til tilknyttede virksomheder	-338.014.830	-105.007.100
Modtagne udbytter	75.000.000	65.000.000
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>-379.318.898</b>	<b>-437.046.529</b>
Optagelse/indfrielse af lån	0	-346.776.925
Skattefrie koncerntilskud fra ejer	338.054.830	804.523.832
Betalt udbytte	-75.000.000	-20.000.000
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>263.054.830</b>	<b>437.746.907</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-83.185.455</b>	<b>99.763.623</b>
Likvide beholdninger mv., primo	-53.574.797	-152.588.420
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>-136.760.252</b>	<b>-52.824.797</b>
<b>Likvider specificeres således:</b>		
Likvide beholdninger	1.956.415	42.884
Mellemværende med tilknyttede virksomheder	-138.756.667	-53.617.681
<b>Likvider i alt</b>	<b>-136.800.252</b>	<b>-53.574.797</b>

## Noter

**1. Administrationsomkostninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-5.144.007	-3.867.439
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**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffelsessum primo	3.285.330.820	2.874.604.314
Tilgang i årets løb	0	100.915.341
Afgang i årets løb	-15.346.310	-51.251.888
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	9.953.390	361.063.053
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>3.279.937.900</b>	<b>3.285.330.820</b>
Opskrivninger primo	420.650.613	705.414.007
Årets opskrivninger	36.770.060	11.677.032
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-143.940.144	-296.440.426
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>313.480.529</b>	<b>420.650.613</b>
Nedskrivninger primo	-5.691.879	0
Årets nedskrivninger	-131.273.658	-5.691.879
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	229.817	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-136.735.720</b>	<b>-5.691.879</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>3.456.682.709</b>	<b>3.700.289.554</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	4,46	2,90
Afkastmetoden	-	4,40

## Noter

## 3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	426.869.276	66.449.968
Tilgang/afgang i årets løb	5.318.091	360.419.308
Kostpris ultimo	432.187.367	426.869.276
Værdireguleringer primo	7.446.250	0
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-58.586.338	7.446.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo	381.047.278	434.315.526
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%	2,00%
Forrentningskrav	4,88%	4,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.100 kr.	1.200 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.501 kr.	1.483 kr.
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	1.318.979.166	1.263.613.569
Tilgang/afgang i årets løb	-6.321.971	55.365.598
Kostpris ultimo	1.312.657.196	1.318.979.166
Værdireguleringer primo	286.883.101	486.892.655
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-102.173.946	-200.009.555
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.497.366.350	1.605.862.267
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%	2,00%
Forrentningskrav	4,47%	3,94%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.745 kr.	1.666 kr.

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Område	Fyn	Fyn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	407.146.998	407.146.998
Tilgang/afgang i årets løb	-1.298.545	0
Kostpris ultimo	405.848.453	407.146.998
Værdireguleringer primo	37.698.817	41.600.818
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-12.213.340	-3.902.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	431.333.931	444.845.816
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%	2,00%
Forrentningskrav	4,80%	4,63%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.307 kr.	1.276 kr.
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Område	Midtjylland	Midtjylland
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	123.162.207	123.159.312
Tilgang/afgang i årets løb	-3.519.199	2.894
Kostpris ultimo	119.643.008	123.162.207
Værdireguleringer primo	12.498.038	18.424.222
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-10.141.046	-5.926.183
Regnskabsmæssig værdi ultimo	122.000.000	135.660.245
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%	2,00%
Forrentningskrav	5,15%	4,63%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.650 kr.	1.600 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.197 kr.	1.162 kr.

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Område	Midtjylland	Midtjylland
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	981.499.404	987.845.530
Tilgang/afgang i årets løb	172.656	-6.346.126
Kostpris ultimo	981.672.060	981.499.404
Værdireguleringer primo	50.779.516	132.167.573
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-60.451.576	-81.388.056
Regnskabsmæssig værdi ultimo	972.000.000	1.032.278.920
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%	2,00%
Forrentningskrav	5,08%	4,63%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.129 kr.	1.129 kr.
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	27.673.769	26.388.936
Tilgang/afgang i årets løb	256.048	1.284.833
Kostpris ultimo	27.929.816	27.673.769
Værdireguleringer primo	19.653.011	26.328.740
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	5.352.322	-6.675.729
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.935.150	47.326.780
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	20 år	6 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	0,00%
Forrentningskrav	4,06%	2,86%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.875 kr.	1.875 kr.

## Noter

## 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	6.657.430.162	6.551.673.062
Tilgang	40.000	750.000
Tilgang ved skattefrit koncerntilskud	338.014.830	105.007.100
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>6.995.484.992</b>	<b>6.657.430.162</b>
Værdireguleringer primo	1.109.078.935	1.872.387.250
Andre reguleringer som følge af ændrede ejerandele	-14.027	0
Afskrivning af koncerngoodwill	-4.368.500	-4.312.250
Årets værdireguleringer	-791.069.025	-693.996.065
Modtagne udbytter	-75.000.000	-65.000.000
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>238.627.383</b>	<b>1.109.078.935</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt</b>	<b>7.234.112.375</b>	<b>7.766.509.097</b>

I kapitalandele i tilknyttede virksomheder indgår merværdier på 13.536.750 kr. (2022: 17.905.250 kr.)

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA CC Properties ApS	København	100%	-228.552.132	1.803.167.249
PFA CPH Properties I P/S	København	100%	-128.995.537	778.310.416
PFA Nordre Jernbanevej ApS	København	100%	-10.926.517	271.707.909
PFA Absalon Ejendomme P/S	København	100%	-72.007.448	433.232.953
PFA CPH Boliger Holding ApS	København	100%	-392.976.396	2.258.516.614
Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS	København	100%	-12.616.906	79.558.006
Ejendomsselskabet Trianglen 5 ApS	København	100%	-26.475.082	245.199.036
Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS	København	100%	-1.278	135.252
PFA Skamlingvejen Kolding ApS	København	100%	43.457.940	166.500.892
PFA Østre Havn A/S	København	100%	86.743.407	586.606.201
PFA Randers Kaserne, Karré 6 ApS	København	100%	-6.155.462	134.182.858
PFA Boliger Slagelse A/S	København	100%	-19.496.412	145.378.366
PFA-BMC Seniorboliger P/S	København	70%	-11.727.411	46.557.136
Komplementarselskabet PFA-BMC Seniorboliger ApS	København	70%	596	43.278
OKFPFA P/S	København	92,45%	-16.055.150	296.470.330
OKFPFA ApS	København	90%	1.495	41.737
PFA Boliger Svenstrup ApS	København	100%	-19.500	11.335.200

## 5. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	29.756	1.488.173
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	14.214	0
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>43.970</b>	<b>1.488.173</b>

## Noter

### 6. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-4.034.523	-691.236
Andre finansielle omkostninger	-41.799	-839.815
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-4.076.322</b>	<b>-1.531.051</b>

### 7. 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.

### 8. Resultatdisponering

	2023	2022
Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000.000	75.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-791.069.025	-693.996.065
Overført resultat	-216.151.317	-262.276.645
	<b>-927.220.342</b>	<b>-881.272.710</b>

### 9. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	184.064.532	193.536.382
Tilgang	131.650.378	351.591.203
Overført til investeringsejendomme	-9.953.390	-361.063.053
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>305.761.520</b>	<b>184.064.532</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse, i alt</b>	<b>305.761.520</b>	<b>184.064.532</b>

### 10. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	45.307	20.770

### 11. 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 kildeskatte 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 pr. 31. december 2023 udgør 5.968.622 kr. (2022: 3.307.980 kr.)



## Noter

### **12. Nærtstående parter**

#### **Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:**

Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA DK Boliger 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.