

# PFA CPH Properties I P/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 37610372

## 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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA CPH Properties I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

### **Direktion**

Michael Hansen

### **Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CPH Properties I P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA CPH Properties I P/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### Grundlag for konklusion

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

### Revisors ansvar for årsregnskabet

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 5. marts 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PFA CPH Properties I P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37610372
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav ApS
<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 besidde kapitalandele i PFA CPH Properties II P/S samt enhver aktivitet, der efter bestyrelsens skøn står 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 -128.995.537 kr. mod -47.848.661 kr. i 2022.

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder udgjorde -129.055.215 kr. mod -47.783.675 kr. i 2022.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster er bedre end forventet som følge af lavere koncerninterne omkostninger.

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 resultat før værdiregulering og finansielle poster at være på niveau med 2023.

### Risici

Selskabet opgør i henhold 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PFA CPH Properties I P/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2022.

### Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Boliger Lav A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA CPH Properties I P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Properties I P/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.

## Resultatopgørelsen

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

### Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

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

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og vederlag til komplementaren.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### 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 ejdomsinvesteringer 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.

### 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.

### Langfristede gældsforpligtelser

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

### Kortfristede gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Administrationsomkostninger	1	-26.437	-37.688
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>-26.437</b>	<b>-37.688</b>
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2	-129.055.215	-47.783.675
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-129.081.652</b>	<b>-47.821.363</b>
Andre finansielle indtægter	3	497.449	140.534
Øvrige finansielle udgifter	4	-411.334	-167.832
<b>Årets resultat</b>		<b>-128.995.537</b>	<b>-47.848.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-129.055.215	-47.783.675
Overført resultat		59.678	-64.986
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-128.995.537</b>	<b>-47.848.661</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	774.422.685	903.477.900
Udlån til tilknyttede virksomheder	5	14.122.459	13.711.126
<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>788.545.144</b>	<b>917.189.026</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>788.545.144</b>	<b>917.189.026</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.887.731	3.839.954
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>3.887.731</b>	<b>3.839.954</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>792.432.875</b>	<b>921.028.980</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		260.884.500	389.939.715
Overført resultat		507.425.916	507.366.238
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>778.310.416</b>	<b>907.305.953</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.122.459	13.711.126
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	6	<b>14.122.459</b>	<b>13.711.126</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld		0	11.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>0</b>	<b>11.901</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>14.122.459</b>	<b>13.723.027</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>792.432.875</b>	<b>921.028.980</b>
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	10.000.000	389.939.715	507.366.238	907.305.953
Årets resultat		-129.055.215	59.678	-128.995.537
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>10.000.000</b>	<b>260.884.500</b>	<b>507.425.916</b>	<b>778.310.416</b>

## Noter

**1. Administrationsomkostninger**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-14.000	-28.000
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. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Anskaffelsessum primo	513.538.000	513.538.000
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>513.538.000</b>	<b>513.538.000</b>
Værdireguleringer primo	389.939.900	437.723.575
Årets værdireguleringer	-129.055.215	-47.783.675
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>260.884.685</b>	<b>389.939.900</b>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt</b>	<b>774.422.685</b>	<b>903.477.900</b>

<b>Som består af:</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
PFA CPH Properties II P/S	København	100%	-129.055.215	774.422.685

**3. Andre finansielle indtægter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	497.449	140.534
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>497.449</b>	<b>140.534</b>

**4. Øvrige finansielle udgifter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-411.334	-167.832
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-411.334</b>	<b>-167.832</b>

## Noter

### 5. Udlån til tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Hovedstol primo	13.711.126	3.770.800
Tilgang	411.333	9.940.326
<b>Hovedstol ultimo</b>	<b>14.122.459</b>	<b>13.711.126</b>

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	14.122.459	13.711.126
	<b>14.122.459</b>	<b>13.711.126</b>

### 7. Eventualforpligtelser

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

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

### 8. Nærtstående parter

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

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

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