

PFA DK Ejendomme Høj A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 39457296

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	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA DK Ejendomme Høj 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 kapitalejeren i PFA DK Ejendomme Høj A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Høj 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 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 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

Virksomheden	PFA DK Ejendomme Høj A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	39457296
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 100 % 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 100% ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

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 -193.712.223 kr. mod -218.208.186 kr. i 2022.

Driftsresultatet i 2023 var lavere end forventet, da selskabets igangværende ejendomme blev færdiggjort senere end forventet.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på afkastmetoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2023 værdireguleret med -73.432.024 kr. mod -89.000.000 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 i niveauet 80 - 90 mio. 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.

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.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i tusinder.

	2023	2022	2021	2020	2019
Lejeindtægter	9.280	0	0	0	0
Driftsresultat	6.333	-300	-129	-1.403	0
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	3.605	-2.699	-2.517	-4.803	-3.023
Årets resultat	-193.712	-218.208	802.729	494.427	224.731
Aktiver i alt	4.221.004	4.571.752	5.116.573	4.757.863	2.845.473
Materielle anlægsaktiver	2.336.869	2.665.717	2.110.545	948.369	566.334
Finansielle anlægsaktiver	1.667.611	1.856.955	2.988.264	3.793.788	2.168.767
Omsætningsaktiver	216.525	49.080	17.765	15.706	110.372
Egenkapital i alt	2.766.491	4.313.045	3.638.411	4.284.717	1.957.793
Nøgletal:					
Totalafkast ejendomme (%)	-2,87	-3,35	21,7	0	0
Egenkapitalens forrentning (%)	-5,33	-5,34	22,5	17,2	15,3
Soliditetsgrad (%)	65,54	94,7	71,1	90,1	68,8

Definitioner af nøgletal:

"Totalafkast ejendomme (%)" omfatter ejendommenes 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 Ejendomme Høj A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

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

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Høj A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Høj 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.

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

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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		9.279.956	0
Drift af ejendomme		-2.946.797	-300.432
Driftsresultat, ejendomme		6.333.159	-300.432
Administrationsomkostninger	1	-2.727.764	-2.398.272
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		3.605.395	-2.698.704
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-73.432.024	-89.000.000
Regulering af earn-out-aftale		13.214.000	7.667.000
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4	-159.343.824	-116.308.806
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		89.682.794	0
Resultat før finansielle poster		-126.273.659	-200.340.510
Andre finansielle indtægter	5	5.512	0
Øvrige finansielle udgifter	6	-67.444.076	-17.867.676
Resultat før skat		-193.712.223	-218.208.186
Skat af årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-193.712.223	-218.208.186
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-7.464.639
Overført resultat		-193.712.223	-210.743.547
Resultatdisponering	8	-193.712.223	-218.208.186

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	2.336.868.510	0
Investeringsejendomme under opførelse	9	0	2.665.717.318
Materielle anlægsaktiver, i alt		2.336.868.510	2.665.717.318
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.667.611.039	1.856.954.863
Finansielle anlægsaktiver, i alt		1.667.611.039	1.856.954.863
Anlægsaktiver, i alt		4.004.479.549	4.522.672.181
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		12.842.310	32.070.326
Periodeafgrænsningsposter		4.563	4.971
Likvide beholdninger		20.802.104	69.571
Omsætningsaktiver, i alt		33.648.977	32.144.868
Aktiver, i alt		4.038.128.526	4.554.817.049

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.765.990.968	2.809.703.191
Udbytte for regnskabsåret		0	1.502.841.458
Egenkapital, i alt		2.766.490.968	4.313.044.649
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		13.159.717	13.159.717
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	10	13.159.717	13.159.717
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		986.140.351	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.448.762	226.408.057
Earn-out-aftale		0	13.214.000
Anden gæld		10.888.728	-11.009.374
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		1.258.477.841	228.612.683
Gældsforpligtelser, i alt		1.271.637.558	241.772.400
Passiver, i alt		4.038.128.526	4.554.817.049
Eventualforpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	0	2.809.703.191	1.502.841.458	4.313.044.649
Betalt udbytte				-1.502.841.458	-1.502.841.458
Årets resultat		0	-193.712.223		-193.712.223
Tilskud fra koncern			150.000.000		150.000.000
Egenkapital 31. december 2023	500.000	0	2.765.990.968	0	2.766.490.968

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2023 fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

	2023 kr.	2022 kr.
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	3.605.395	-2.698.704
Finansielle poster, netto	-67.438.564	-17.867.676
Ændring i tilgodehavender og gæld	41.126.526	-12.395.412
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-22.706.643	-32.961.792
Investering i investeringsejendomme, netto	598.255.847	0
Investering i investeringsejendomme under opførelse, netto	-342.839.063	-644.172.275
Salg af investeringsejendomme	89.682.794	0
Modtagne udbytter fra tilknyttede virksomheder	30.000.000	1.015.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	375.099.578	370.827.725
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	986.140.351	0
Skattefrie koncerntilskud fra ejer	150.000.000	1.802.841.458
Betalt udbytte	-1.502.841.458	-910.000.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-366.701.107	892.841.458
Ændringer i likvider	-14.308.172	1.230.707.391
Likvider, primo	-226.338.486	-1.457.045.877
Likvider, ultimo	-240.646.658	-226.338.486
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	20.802.104	69.571
Mellemværender med tilknyttede virksomheder	-261.448.762	-226.408.057
Likvider i alt	-240.646.658	-226.338.486

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-2.517.354	-2.238.584
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
Tilgang i årets løb	23.821.547	0
Afgang i årets løb	-622.077.394	0
Overførsler i året til/fra andre poster	2.639.518.207	0
Anskaffelsessum ultimo	2.041.262.360	0
Overført i året til/fra andre poster	442.572.174	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-79.674.312	0
Opskrivninger ultimo	362.897.862	0
Årets nedskrivninger	-67.291.712	0
Nedskrivninger ultimo	-67.291.712	0
Investeringsejendomme, i alt	2.336.868.510	0
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Afkastmetoden	4,25	-

Noter

3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023
Område	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontorejendomme
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	1.450.069.998
Kostpris ultimo	<u>1.450.069.998</u>
Værdireguleringer primo	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse (opskrivninger)	320.444.056
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	<u>-131.206.254</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.639.307.800</u>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>	
Tomgang	0,00%
Forrentningskrav	4,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.945 kr.

	2023
Område	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Hotel
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	591.192.362
Kostpris ultimo	<u>591.192.362</u>
Værdireguleringer primo	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse (opskrivninger)	122.128.118
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	<u>-15.759.770</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>697.560.710</u>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>	
Tomgang	0,00%
Forrentningskrav	4,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	3.185 kr.

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	1.965.792.387	1.965.792.387
Anskaffelsessum ultimo	1.965.792.387	1.965.792.387
Værdireguleringer primo	-108.837.524	1.022.471.282
Årets værdireguleringer	-159.343.824	-116.308.806
Modtagne udbytter	-30.000.000	-1.015.000.000
Værdireguleringer ultimo	-298.181.348	-108.837.524
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	1.667.611.039	1.856.954.863

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Komplementarselskabet PFA DK Ejendomme Høj ApS	København	100%	4.606	218.586
PFA Forum A/S	København	100%	46.721.070	241.596.267
PFA Blue Star Ejendomme P/S	København	100%	-224.324.367	133.677.490
PFA Nordhavn ApS	København	100%	86.640.728	687.396.355
Klampenborgvej 205, Lyngby P/S	København	100%	-68.385.862	604.722.341

5. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	5.512	0
Andre finansielle indtægter, i alt	5.512	0

6. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.614.340	-1.972.417
Andre finansielle omkostninger	-61.829.736	-15.895.259
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-67.444.076	-17.867.676

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.

Noter

8. Resultatdisponering

	2023	2022
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-7.464.639
Overført resultat	-193.712.223	-210.743.547
	-193.712.223	-218.208.186

9. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	2.296.679.144	1.652.506.869
Tilgang	342.839.063	644.172.275
Overført til investeringsejendomme	-2.639.518.207	0
Anskaffelsessum ultimo	0	2.296.679.144
Opskrivninger primo	369.038.174	458.038.174
Overført til investeringsejendomme	-442.572.174	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	73.534.000	-89.000.000
Opskrivninger ultimo	0	369.038.174
Investeringsejendomme under opførelse, i alt	0	2.665.717.318

10. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	13.159.717	13.159.717

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 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 pr. 31. december 2023 udgør 447.300.884 kr. (2022: 562.731.936 kr.)

12. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

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