

PFA CPH Boliger ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 39669099

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2024

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CPH Boliger ApS

Konklusion

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

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 5. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA CPH Boliger ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	39669099
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA CPH Boliger Holding ApS
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Michael Hansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende i Storkøbenhavn, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed.

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

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

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA CPH Boliger Holding ApS.

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 -392.872.304 kr. mod -458.156.483 kr. i 2022.

Driften af ejendommene i 2023 var bedre end forventet grundet lavere vedligeholdelsesudgifter og højere lejeindtægter.

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder udgjorde -120.888.501 kr. mod -113.678.092 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 -294.749.360 kr. mod -352.031.670 kr. i 2022.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2023. Afkastkravene på ejendomsinvesteringer er steget i løbet af året og har påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme. Grundet den lave transaktionsvolumen er de opgjorte dagsværdier behæftet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes et driftsresultat på 25 - 30 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA CPH Boliger ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA CPH Boliger Holding ApS, ejer 100 % af anparterne i selskabet. Da PFA CPH Boliger ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Boliger ApS 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.

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 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 1.786 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabs note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

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.

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.

DCF-metoden

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

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges

Anvendt regnskabspraksis

anskaffelsessummen som forbedringer.

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

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.

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.
Lejeindtægter		73.514.052	64.321.371
Drift af ejendomme		-48.997.835	-56.146.039
Driftsresultat, ejendomme		24.516.217	8.175.332
Administrationsomkostninger	1	-114.899	-190.444
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		24.401.318	7.984.888
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-294.749.360	-352.031.670
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4	-120.888.501	-113.678.092
Resultat før finansielle poster		-391.236.543	-457.724.874
Andre finansielle indtægter	5	28.707	79.598
Øvrige finansielle udgifter	6	-1.664.468	-511.207
Resultat før skat		-392.872.304	-458.156.483
Skat af årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-392.872.304	-458.156.483
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-13.451.727
Overført resultat		-392.872.304	-444.704.756
Resultatdisponering		-392.872.304	-458.156.483

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	1.786.000.000	2.008.920.038
Materielle anlægsaktiver, i alt		1.786.000.000	2.008.920.038
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	557.266.561	604.314.205
Finansielle anlægsaktiver, i alt		557.266.561	604.314.205
Anlægsaktiver, i alt		2.343.266.561	2.613.234.243
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		6.408.576	10.177.710
Periodeafgrænsningsposter		146.601	66.190
Omsætningsaktiver, i alt		6.555.177	10.243.900
Aktiver, i alt		2.349.821.738	2.623.478.143

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.259.054.546	2.526.926.848
Egenkapital, i alt		2.259.104.546	2.526.976.848
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		351.023	337.233
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	8	351.023	337.233
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.428.476	50.893.957
Anden gæld		20.865.798	17.344.278
Deposita		31.071.895	27.925.827
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		90.366.169	96.164.062
Gældsforpligtelser, i alt		90.717.192	96.501.295
Passiver, i alt		2.349.821.738	2.623.478.143
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	0	2.526.926.848	2.526.976.848
Årets resultat		0	-392.872.302	-392.872.302
Tilskud fra koncern			125.000.000	125.000.000
Egenkapital 31. december 2023	50.000	0	2.259.054.546	2.259.104.546

Noter

1. Administrationsomkostninger

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

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

2. Investeringsejendomme

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	2.105.839.748	1.987.824.618
Tilgang i årets løb	71.829.321	118.015.130
Anskaffelsessum ultimo	2.177.669.069	2.105.839.748
Opskrivninger primo	39.313.322	256.065.034
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-39.313.322	-216.751.712
Opskrivninger ultimo	0	39.313.322
Nedskrivninger primo	-136.233.032	-953.074
Årets nedskrivninger	-255.436.037	-135.279.958
Nedskrivninger ultimo	-391.669.069	-136.233.032
Investeringsejendomme, i alt	1.786.000.000	2.008.920.038
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	4,03	3,57

Noter

3. Supplerende oplysninger til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	802.570.396	751.624.046
Tilgang i årets løb	26.759.546	50.946.350
Kostpris ultimo	829.329.942	802.570.396
Værdireguleringer primo	24.844.606	157.128.261
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-137.174.548	-132.283.655
Regnskabsmæssig værdi ultimo	717.000.000	827.415.002
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	11 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	4,06%	3,67%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.070 kr.	1.070 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.748 kr.	1.698 kr.
	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	932.117.351	878.861.777
Tilgang i årets løb	29.252.588	53.255.574
Kostpris ultimo	961.369.939	932.117.351
Værdireguleringer primo	-121.963.267	24.299.567
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-120.406.672	-146.262.834
Regnskabsmæssig værdi ultimo	719.000.000	810.154.084
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	17 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	4,06%	3,57%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.434 kr.	1.067 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.754 kr.	1.724 kr.

Noter

	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	213.260.320	200.580.757
Tilgang i årets løb	8.689.815	12.679.562
Kostpris ultimo	221.950.135	213.260.320
Værdireguleringer primo	3.953.066	45.159.499
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-23.903.201	-41.206.433
Regnskabsmæssig værdi ultimo	202.000.000	217.213.386
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	11 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	4,03%	3,50%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.787 kr.	1.744 kr.
	2023	2022
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	157.891.681	156.608.038
Tilgang i årets løb	7.127.372	1.283.643
Kostpris ultimo	165.019.054	157.891.681
Værdireguleringer primo	-3.754.115	28.524.633
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-13.264.938	-32.278.748
Regnskabsmæssig værdi ultimo	148.000.000	154.137.566
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	17 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	4,00%	3,64%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	-	-
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.733 kr.	1.823 kr.

Noter

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	704.540.994	656.638.981
Tilgang	73.840.857	50.000.000
Afgang	0	-2.097.987
Anskaffelsessum ultimo	778.381.851	704.540.994
Værdireguleringer primo	-100.226.789	13.451.303
Årets værdireguleringer	-120.576.349	-113.260.914
Afskrivning af koncerngood-/badwill, netto	-312.152	-417.178
Værdireguleringer ultimo	-221.115.290	-100.226.789
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	557.266.561	604.314.205

Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill udgør 436.193 kr. (2022: 862.001 kr.)
 Regnskabsmæssig værdi af indregnet badwill udgør -1.045.640 kr. (2022: 0 kr.)

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Sankt Jakobs Plads ApS	København	100%	-17.811.620	41.085.751
PFA Store Mølle Vej Holding P/S	København	100%	-102.764.729	516.790.257

5. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	28.707	79.598
Andre finansielle indtægter, i alt	28.707	79.598

6. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.645.714	-504.520
Andre finansielle omkostninger	-18.754	-6.687
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-1.664.468	-511.207

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. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	0	27.938
	<u>0</u>	<u>27.938</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

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

Momsreguleringsforpligtelser pr. 31. december 2023 udgør 1.211.130 kr. (2022: 1.018.087 kr.).

10. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA CPH Boliger Holding ApS.

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