PFA CC Properties II ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 34074089

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2025

_____
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 2024 - 31. december 2024 for PFA CC Properties II 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan Formand	Vibeke Bodi	Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA CC Properties II ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for PFA CC Properties II ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed
Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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 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 6. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA CC Properties II ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	34074089
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA CC Properties II Holding ApS
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Michael Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at investere, eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Koldinggade 21, Koldinggade 28, København Ø, og Nørre Søgade 21, København N, 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 CC Properties II Holding ApS, København.

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, immaterielle nøgleressourcer samt bæredygtighedsrapportering. Selskabet har valgt at bruge undtagelsesbestemmelsen iht. ÅRL § 99a, stk. 7. PFA Holding A/S', København, årsrapport offentliggøres på https://www.pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgjorde 9.306.796 kr. mod -49.023.371 kr. i 2023.

Driften af ejendommene i 2024 svarede til forventningerne.

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 2024 værdireguleret med 3.140.812 kr. mod -54.723.589 kr. i 2023.

Udviklingen i ejendomsværdier har i 2024 været flad, mens driftsindtjeningen har bidraget til et positivt totalafkast. Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, hvorfor de opgjorte dagsværdier er 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 2025 forventes et driftsresultat i niveauet 4-6 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for PFA CC Properties II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

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

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

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

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

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling
Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 308 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 2 og 3.

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

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 2024 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 § 58 (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 anskaffelsessummen som forbedringer.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		13.436.507	13.003.570
Drift af ejendomme		-6.659.660	-6.618.339
Driftsresultat, ejendomme		**6.776.847**	**6.385.231**
Administrationsomkostninger	1	-102.994	-98.684
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		**6.673.853**	**6.286.547**
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	3.140.812	-54.723.589
Resultat før finansielle poster		**9.814.665**	**-48.437.042**
Andre finansielle indtægter	4	1.474	275
Øvrige finansielle udgifter	5	-509.343	-586.604
Resultat før skat		**9.306.796**	**-49.023.371**
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		**9.306.796**	**-49.023.371**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.306.796	-49.023.371
Resultatdisponering		**9.306.796**	**-49.023.371**

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	308.000.000	303.000.000
Materielle anlægsaktiver, i alt		**308.000.000**	**303.000.000**
Anlægsaktiver, i alt		**308.000.000**	**303.000.000**
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		132.156	152.961
Periodeafgrænsningsposter		2.241	996
Omsætningsaktiver, i alt		**134.397**	**153.957**
Aktiver, i alt		**308.134.397**	**303.153.957**

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		30.000.000	30.000.000
Overført resultat		261.206.450	251.899.654
Egenkapital, i alt		**291.206.450**	**281.899.654**
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		14.946	14.874
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	7	**14.946**	**14.874**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.875.508	14.368.028
Anden gæld		1.067.606	1.214.431
Periodeafgrænsningsposter		14.277	0
Deposita		5.955.610	5.656.970
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		**16.913.001**	**21.239.429**
Gældsforpligtelser, i alt		**16.927.947**	**21.254.303**
Passiver, i alt		**308.134.397**	**303.153.957**
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	30.000.000	251.899.654	281.899.654
Årets resultat		9.306.796	9.306.796
Egenkapital 31. december 2024	**30.000.000**	**261.206.450**	**291.206.450**

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-50.885	-67.684

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. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	227.196.721	224.920.954
Tilgang i årets løb	1.859.188	2.275.767
Anskaffelsessum ultimo	**229.055.909**	**227.196.721**
Opskrivninger primo	75.803.279	130.526.869
Årets opskrivninger	3.546.910	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-406.098	-54.723.590
Opskrivninger ultimo	**78.944.091**	**75.803.279**
Investeringsejendomme, i alt	**308.000.000**	**303.000.000**

Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:

DCF model	3,98	3,98

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	199.785.112	197.991.730
Tilgang i årets løb	1.859.187	1.793.382
Kostpris ultimo	201.644.299	199.785.112
Værdireguleringer primo	63.214.889	109.751.531
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	3.140.812	-46.536.643
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**268.000.000**	**263.000.000**
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	25 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	4,02%	4,02%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	965 kr.	1.349 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.810 kr.	1.789 kr.

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	27.411.610	26.929.224
Tilgang i årets løb	0	482.386
Kostpris ultimo	27.411.610	27.411.610
Værdireguleringer primo	12.588.390	20.775.337
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	0	-8.186.947
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**40.000.000**	**40.000.000**
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	25 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	2,00%	2,00%
Forrentningskrav	3,90%	3,90%
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.780 kr.	1.780 kr.

Noter

4. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	1.474	275
Andre finansielle indtægter, i alt	**1.474**	**275**

5. Øvrige finansielle udgifter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-509.201	-583.743
Andre finansielle omkostninger	-142	-2.861
Øvrige finansielle udgifter, i alt	**-509.343**	**-586.604**

6. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 3 A bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat. Der er ikke betalt selskabsskat.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf forfalder efter 5 år	0	0

8. Eventualforpligtelser

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

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

Momsreguleringsforpligtelser 31. december 2024 udgør 29 t.kr. (2023: 33 t.kr.)

Noter

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:
Selskabet ejes 100% af PFA CC Properties II Holding ApS.

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

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.