PFA CPH Properties II P/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 37611573

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	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
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 CPH Properties II 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 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 CPH Properties II P/S

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for PFA CPH Properties II P/S 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.

* Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 CPH Properties II P/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	37611573
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA CPH Properties I P/S
Komplementar	Komplementarselskabet PFA DK Boliger Lav 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 besidde kapitalandele i 6 ejendomsselskaber, som ejer og driver boligejendommene beliggende Bernstorffsvej 142-148, Hellerup; C.F. Richs Vej 99-101, Frederiksberg; Frederiksborgvej 221 m.fl., Søborg; Islands Brygge 15-19 m.fl. København S; Nitivej 9-15 m.fl., Frederiksberg, og Peter Bangsvej 113-163, Frederiksberg, herunder foretage køb, salg og produktudvikling 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 Properties I P/S, 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 29.723.152 kr. mod -129.055.215 kr. i 2023.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster svarede til forventningerne.

Resultat i kapitalinteresser udgjorde 29.952.165 kr. mod -128.860.834 kr. i 2023.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2024. 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 2025 forventes resultat før værdiregulering og finansielle poster at være på niveau med 2024.

Risici
Selskabet opgør i hendhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalinteresser 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 II P/S 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 CPH Properties I P/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA CPH Properties II P/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA CPH Properties II P/S koncernen. 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.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger
Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af kapitalinteresser
Værdiregulering af kapitalinteresser omfatter regnskabsårets regulering af kapitalinteresser til indre værdi.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter
Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og vederlag til komplementaren.

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

Balancen

Kapitalinteresser
Kapitalinteresser indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende

Anvendt regnskabspraksis

ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalinteresserne måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udlån til kapitalinteresser
Udlån til kapitalinteresser måles ved første indregning til kostris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

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	2024 kr.	2023 kr.
Administrationsomkostninger	1	-82.135	-80.621
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		**-82.135**	**-80.621**
Værdiregulering af kapitalinteresser	2	29.952.165	-128.860.834
Resultat før finansielle poster		**29.870.030**	**-128.941.455**
Andre finansielle indtægter	3	670.389	411.334
Øvrige finansielle udgifter	4	-817.267	-525.094
Årets resultat		**29.723.152**	**-129.055.215**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		29.952.165	-128.860.834
Overført resultat		-229.013	-194.381
Resultatdisponering		**29.723.152**	**-129.055.215**

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresser	2	807.234.912	777.282.747
Udlån til kapitalinteresser	5	24.102.848	14.122.459
Finansielle anlægsaktiver, i alt		**831.337.760**	**791.405.206**
Anlægsaktiver, i alt		**831.337.760**	**791.405.206**
Aktiver, i alt		**831.337.760**	**791.405.206**

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		297.487.025	267.534.860
Overført resultat		496.658.812	496.887.825
Egenkapital, i alt		**804.145.837**	**774.422.685**
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.102.848	14.122.458
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	6	**24.102.848**	**14.122.458**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.064.669	2.860.063
Anden gæld		24.406	0
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		**3.089.075**	**2.860.063**
Gældsforpligtelser, i alt		**27.191.923**	**16.982.521**
Passiver, i alt		**831.337.760**	**791.405.206**
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	267.534.860	496.887.825	774.422.685
Årets resultat	0	29.952.165	-229.013	29.723.152
Egenkapital 31. december 2024	**10.000.000**	**297.487.025**	**496.658.812**	**804.145.837**

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. Værdiregulering af kapitalinteresser

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	509.748.004	509.748.004
Anskaffelsessum ultimo	**509.748.004**	**509.748.004**
Værdireguleringer primo	267.534.743	396.395.577
Årets reguleringer	29.952.165	-128.860.834
Værdireguleringer ultimo	**297.486.908**	**267.534.743**
Kapitalinteresser, i alt	**807.234.912**	**777.282.747**

Som består af:	**Hjemsted**	**Ejerandel**	**Resultat**	**Egenkapital**
Ejendomspartnerselskabet C. F. Richsvej 99 - 101*	København	49%	1.369.961	247.782.850
Ejendomspartnerselskabet Haraldsborg*	København	49%	-26.194.779	287.912.092
P/S Høeghsmindes Parkbebyggelse*	København	49%	-31.377.133	173.381.878
Ejendomspartnerselskabet Munken*	København	49%	-25.885.438	166.919.224
Ejendoms-Partnerselskabet Søborg Huse*	København	49%	-22.177.305	217.986.745
Ejendomspartnerselskabet Ved Boldparken*	København	49%	-62.316.598	588.708.535

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2024, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2023. Indregning i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2024 justeret for værdiregulering af ejendomme til markedsværdi. Værdiansættelsen af ejendomme er i overensstemmelse med indhentede vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Noter

3. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	670.389	411.334
Andre finansielle indtægter, i alt	**670.389**	**411.334**

4. Øvrige finansielle udgifter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-817.267	-525.094
Øvrige finansielle udgifter, i alt	**-817.267**	**-525.094**

5. Udlån til kapitalinteresser

	2024 kr.	2023 kr.
Hovedstol primo	14.122.459	13.711.125
Tilgang	9.310.000	0
Renter	670.389	411.334
Hovedstol ultimo	**24.102.848**	**14.122.459**

6. Langfristede gældsforpligtelser, i alt

Al langfristet gæld forfalder om mere end 5 år

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.

Noter

8. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:
Selskabet ejes 100% af PFA CPH Properties I P/S.

PFA CPH Properties II P/S 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.