

PFA DK Ejendomme Lav A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 20653280

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
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for PFA DK Ejendomme Lav 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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

Rikke Schmith Kampmann

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA DK Ejendomme Lav A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Ejendomme Lav A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 revisors 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 DK Ejendomme Lav A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	20653280
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Ejerforhold	Selskabet er på balancedagen 78,87 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Rikke Schmith Kampmann
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 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 har ingen immaterielle nøgleressourcer.

Selskabet er 78,87% ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, København.

PFA DK Core Erhverv I K/S, der pr. 31. december 2024 ejer 21,13 % af PFA DK Ejendomme Lav A/S, udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom - herunder PFA DK Ejendomme Lav A/S. For at obligationsindehaverne sikres afkast af investeringsejendomme udloddes PFA DK Ejendomme Lav A/S' overskydende likviditet via kapitalnedsættelser og likviditetsbehov dækkes med kapitalforhøjelser hvert kvartal.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 865.595.684 kr. mod -742.751.442 kr. i 2023.

Driften af ejendommene i 2024 svarede til forventningerne.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 76.928.907 kr. mod 17.560.697 kr. i 2023.

Resultat i kapitalinteresser udgjorde 82.643.481 kr. mod -168.654.442 kr. i 2023.

Ultimo 2024 udgjorde markedsværdien af selskabets ejendomsportefølje 16,7 mia. kr. Arealet udgjorde 605.214 m². Geografisk var disse ejendomme beliggende i det storkøbenhavnske område (85,7%), Odense og Ålborg (3,6%), Århus (7,7%), Trekantsområdet (0,3%) og øvrige Danmark (2,7%) målt efter markedsværdien ultimo 2024.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på afkastmetoden, jf. Finanstillsynets vejledning. For to ejendomme er værdiansættelsen baseret på DCF-metoden, mens værdiansættelsen for de resterende ejendomme er baseret på afkastmetoden. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2024 værdireguleret med 38.226.587 kr. mod -1.212.955.256 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 positivt driftsresultat på 600-650 mio. kr.

Ledelsesberetning

Risici

De 10 største lejeres andel af selskabets indtægt i 2024 udgjorde ca. 31 % (2023: ca. 30 %).

Den gennemsnitlige resterende kontrakts løbetid ultimo 2024 for domicilejendomme var ca. 6,3 år (2023: 5,7 år) og for flebrugerejendomme ca. 3,5 år (2023: 3,0 år).

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsejendommene med +/-1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2024 ville ændre ejendommenes markedsværdi og dermed egenkapitalen med henholdsvis -3,0 mia. kr. og 4,5 mia. kr. (2023: henholdsvis -2,8 mia. kr. og 4,4 mia. kr.).

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 og 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.

Redegørelse for samfundsansvar, bæredygtighed og politikker

PFA handler i overensstemmelse med lovgivning, branchestandarder samt de internationale principper for samfundsansvar og bæredygtighed.

PFA har en overordnet politik for samfundsansvar, som har til formål at fastlægge strategiske mål for PFA-koncernens samfundsansvar og beskrive, hvordan målene nås. Samfundsansvar er et centralt element i PFA's forretningsstrategi 'Fokuseret Kundefællesskab'. Med afsæt i strategien er der defineret fire kerneområder, hvor PFA særligt ønsker at tage et samfundsansvar: 'Økonomisk tryghed', 'Sundhed', 'Det gode seniorliv' og 'Grøn omstilling'. PFA realiserer sine strategiske mål for samfundsansvar gennem en række forretningsprocesser, som tilsammen tjener det formål at potentielle og aktuelle bæredygtighedsrelaterede påvirkninger, risici og muligheder kortlægges, prioriteres, og ønskede handlinger implementeres. PFA rapporterer og kommunikerer årligt om samfundsansvar blandt andet i forbindelse med årsrapporteringen for PFA Holding og PFA Pension.

For bæredygtighedsrapportering henvises til PFA-koncernens årsrapport. Selskabet har valgt at bruge undtagelsesbestemmelsen iht. ÅRL § 99 a, stk. 7. PFA Holding A/S, København, årsrapport offentliggøres på <https://www.pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter>.

PFA udarbejder en årlig redegørelse for PFA-koncernens arbejde med politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på <https://www.pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter>.

PFA stræber efter at sikre lige muligheder for alle medarbejdere, hvilket blandt andet afspejles i PFA's personalepolitik for mangfoldighed. Denne politik er baseret på PFA's overordnede personalepolitiske holdninger til medarbejdere og mangfoldighed, og har til formål at beskrive de målsætninger og tiltag, der fremmer mangfoldighed og inklusion. Målet med vores mangfoldighedspolitik er at skabe en inkluderende kultur, der fremmer bedre resultater for vores kunder, højere kvalitet i vores løsninger og produkter, samt større arbejdsglæde blandt medarbejderne. Med politikken understøttes indsatser for at fremme en mangfoldig og inkluderende kultur på arbejdspladsen, blandt andet i forbindelse med rekrutteringer, interne forfremmelser, ved workshops mm. PFA er tilsluttet Diversitetspagten gennem Dansk Erhverv og Above & Beyond, hvor vi støtter konkrete handlinger for at fremme diversitet og inklusion både internt i PFA og indgår i den politiske debat om samfundets rammevilkår. I 2024 har PFA også tilsluttet sig Dansk Industris diversitetsløfte for aktivt at fremme diversitet, inklusion og ligestilling. Vores personalemangfoldighedspolitik indeholder konkrete tiltag, der fremmer mangfoldighed og inklusion - tiltag der også tager udgangspunkt i anbefalingerne fra Dansk Erhverv og Dansk Industri.

Måltal

Selskabet har i 2024 opfyldt kravene til måltal for det underrepræsenterede køn i alle ledelsesniveauer.

Hoved- og nøgletal

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

Hovedtal er i t.kr.

	2024	2023	2022	2021	2020
Lejeindtægter	759.703	773.395	716.493	736.444	731.043
Driftsresultat	652.179	609.264	525.976	653.362	665.873
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	645.535	601.588	518.767	629.098	660.709
Årets resultat	865.596	-742.751	-611.829	1.509.923	725.327
Balancesum	22.022.207	21.942.915	23.179.041	24.676.157	22.502.134
Materielle anlægsaktiver	16.763.693	16.601.574	17.587.796	18.532.972	17.584.240
Finansielle anlægsaktiver	4.922.194	5.000.432	5.353.324	5.999.553	4.510.187
Omsætningsaktiver	336.319	340.909	237.921	143.632	407.708
Egenkapital i alt	21.572.945	21.516.149	22.791.030	24.303.165	22.114.143
Nøgletal:					
Totalafkast ejendomme (%)	4,1	-3,5	-0,7	5,8	3,8
Egenkapitalens forrentning (%)	4,1	-3,3	-2,6	6,7	3,4
Soliditetsgrad (%)	98	98,1	98,3	98,5	98,3
Erhvervsejendomme:					
Udlejningsareal (1.000 m ²)	586	602	636	648	659
Udlejningsprocent (m ²)	90	86	86	91	94
Udlejningsprocent, leje	90	87	87	90	94
Vægtet gennemsnitligt afkast (%)	4,5	4,6	4,2	4,2	4,3

Definitioner af nøgletal:

"Total afkast ejendomme (%)" omfatter ejendommenes driftsafkast og værdireguleringer i forhold til årets gennemsnitlige ejendomsværdi.

"Egenkapitalforrentning (%)" er årets resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

"Soliditetsgrad (%)" er egenkapital i forhold til aktiver i alt.

"Udlejningsareal (1.000 m²)" er arealer primært til kontor/administration.

"Udlejningsprocent" er målt på henholdsvis m² og leje.

"Vægtet gennemsnitligt afkast %" er det vægtede gennemsnit af de afkastkrav, der ligger til grund for værdiansættelsen af de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA DK Ejendomme Lav A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernforhold

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 78,87 % af aktierne i selskabet. Da PFA DK Ejendomme Lav A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA DK Ejendomme Lav A/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.

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 16.657,1 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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

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

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.

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.

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.

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

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommens forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. ejendom 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.

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 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.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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 kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftposter, 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	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		759.702.646	773.395.312
Drift af ejendomme		-107.524.107	-164.130.964
Driftsresultat, ejendomme		652.178.539	609.264.348
Administrationsomkostninger	1	-6.643.678	-7.675.945
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		645.534.861	601.588.403
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	38.226.587	-1.212.955.256
Gevinst/tab ved salg af investeringsejendomme		1.009.282	2.547.229
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	4	76.928.907	17.560.697
Værdiregulering af kapitalinteresser	5	82.643.481	-168.654.442
Resultat før finansielle poster		844.343.118	-759.913.369
Andre finansielle indtægter	6	21.535.548	17.409.738
Øvrige finansielle udgifter	7	-282.982	-247.811
Resultat før skat		865.595.684	-742.751.442
Skat af årets resultat	8	0	0
Årets resultat		865.595.684	-742.751.442
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-18.952.817
Overført resultat		865.595.684	-723.798.625
Resultatdisponering	9	865.595.684	-742.751.442

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	16.657.078.000	16.190.409.000
Investeringsejendomme under opførelse	10	106.615.898	411.165.281
Materielle anlægsaktiver, i alt		16.763.693.898	16.601.574.281
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	1.972.463.664	1.901.534.757
Kapitalinteresser	5	2.614.583.938	2.766.440.457
Udlån til kapitalinteresser	11	335.146.439	332.456.441
Finansielle anlægsaktiver, i alt		4.922.194.041	5.000.431.655
Anlægsaktiver, i alt		21.685.887.939	21.602.005.936
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg		91.890.584	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		146.601.747	271.202.291
Andre tilgodehavender		4.660.306	15.166.415
Likvide beholdninger		93.166.396	54.540.779
Omsætningsaktiver, i alt		336.319.033	340.909.485
Aktiver, i alt		22.022.206.972	21.942.915.421

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.038.220.350	1.078.565.362
Overført resultat		20.534.724.373	20.437.583.940
Egenkapital, i alt		21.572.944.723	21.516.149.302
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		164.785.891	151.025.296
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	12	164.785.891	151.025.296
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.274.968	6.796.664
Anden gæld		54.072.035	77.758.792
Periodeafgrænsningsposter		21.484.104	15.278.264
Deposita		152.645.251	175.907.103
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		284.476.358	275.740.823
Gældsforpligtelser, i alt		449.262.249	426.766.119
Passiver, i alt		22.022.206.972	21.942.915.421
Eventualforpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.078.565.362	20.437.583.940	21.516.149.302
Kapitalnedsættelse	-40.345.012	-768.455.251	-808.800.263
Årets resultat	0	865.595.684	865.595.684
Egenkapital 31. december 2024	1.038.220.350	20.534.724.373	21.572.944.723

Aktiekapitalen er fordelt på 1.038.220.350 aktier á 1 kr.

Pengestrømsopgørelse

	2024 kr.	2023 kr.
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	645.534.861	601.588.403
Regulering af finansielle forpligtelser	21.252.566	17.161.927
Ændring i tilgodehavender og gæld	-111.051.167	57.667.944
Pengestrøm fra driftsaktivitet	555.736.260	676.418.274
Investering i investeringsejendomme	-251.602.720	-113.736.126
Salg af investeringsejendomme	295.269.282	173.804.229
Investering i investeringsejendomme under opførelse	-166.555.790	-284.254.851
Udlodninger fra tilknyttede virksomheder	6.000.000	87.000.000
Udlodninger fra kapitalinteresser	234.500.000	110.000.000
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	117.610.772	-27.186.748
Kapitalnedsættelser	-808.800.263	-532.128.955
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-808.800.263	-532.128.955
Årets pengestrøm	-135.453.231	117.102.571
Likvider og mellemværender med tilknyttede virksomheder, primo	318.946.406	201.843.835
Likvider, ultimo	183.493.175	318.946.406
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger	93.166.396	54.540.779
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	146.601.747	271.202.291
Gæld til tilknyttede virksomheder	-56.274.968	-6.796.664
Likvider i alt	183.493.175	318.946.406

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-5.648.870	-7.625.082
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

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	12.387.672.861	11.993.549.641
Tilgang i årets løb	251.602.720	113.736.126
Afgang i årets løb	-410.044.323	-152.846.536
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	471.099.693	433.233.630
Anskaffelsessum ultimo	12.700.330.951	12.387.672.861
Opskrivninger primo	4.217.314.047	5.231.885.192
Årets opskrivninger	439.934.360	215.431.519
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-8.015.793	-21.388.371
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-375.523.828	-1.208.614.293
Opskrivninger ultimo	4.273.708.786	4.217.314.047
Nedskrivninger primo	-414.577.908	-197.783.333
Årets nedskrivninger	-114.112.031	-222.014.482
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	123.800.116	2.977.907
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	87.928.086	2.242.000
Nedskrivninger ultimo	-316.961.737	-414.577.908
Investeringsejendomme, i alt	16.657.078.000	16.190.409.000

Noter

For investeringsejendomme værdiansat efter en afkastbaseret model, udgør det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter:

Kontorejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,43%	4,49%
	Odense og Ålborg	5,77%	5,90%
	Trekantsområdet	0,00%	6,88%
	Århus	4,73%	4,63%
	Øvrige Danmark	6,37%	6,15%
Detailejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	4,25%	4,25%
Øvrige erhvervsejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	5,38%	5,42%
	Odense og Ålborg	6,75%	6,88%
	Trekantsområdet	6,25%	5,50%
Boligejendomme	København, Frederiksberg, Ørestad	3,75%	3,75%

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	8.608.998.550	8.682.047.440
Tilgang i årets løb	189.375.567	79.797.646
Afgang i årets løb	-144.838.749	-152.846.536
Kostpris ultimo	8.653.535.368	8.608.998.550
Værdireguleringer primo	2.735.860.827	3.627.346.437
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	19.651.608	-891.485.610
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.409.047.803	11.344.859.377
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	4,43%	4,76%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.200 kr.	2.115 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Odense og Aalborg	Odense og Aalborg
Type af ejendom	Kontor-ejendomme	Kontor-ejendomme
Kostpris primo	750.739.265	746.291.977
Tilgang i årets løb	1.868.007	4.447.288
Afgange i årets løb	-232.470.818	0
Kostpris ultimo	520.136.454	750.739.265
Værdireguleringer primo	-64.727.265	19.096.023
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	82.143.811	-83.823.288
Regnskabsmæssig værdi ultimo	537.553.000	686.012.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	5,77%	5,93%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.248 kr.	1.237 kr.
	2024 kr.	2023 kr.
Område	Trekants-området	Trekants-området
Type af ejendom	Kontor-ejendomme	Kontor-ejendomme
Kostpris primo	31.571.207	31.571.207
Tilgang i årets løb	0	0
Afgange i årets løb	-31.571.207	0
Kostpris ultimo	0	31.571.207
Værdireguleringer primo	8.015.793	13.135.793
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-8.015.793	-5.120.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	39.587.000
Værdiansættelsesmetode	N/A	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	N/A	11,10%
Forrentningskrav	N/A	6,88%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	N/A	1.117 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Århus	Århus
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	595.295.826	444.878.556
Tilgang i årets løb	2.615.028	150.417.270
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	597.910.854	595.295.826
Værdireguleringer primo	141.870.993	223.984.263
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	22.327.972	-82.113.270
Regnskabsmæssig værdi ultimo	762.109.819	737.166.819
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	4,73%	5,53%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.145 kr.	1.224 kr.
	2024 kr.	2023 kr.
Område	Øvrige Danmark	Øvrige Danmark
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	414.822.963	414.822.963
Tilgang i årets løb	5.600.000	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	420.422.963	414.822.963
Værdireguleringer primo	60.993.037	92.894.037
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-25.831.426	-31.901.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	455.584.574	475.816.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	6,37%	7,16%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	956 kr.	960 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Detail- ejendomme	Detail- ejendomme
Kostpris primo	731.847.923	731.063.650
Tilgang i årets løb	0	784.273
Afgang i årets løb	-1.163.549	0
Kostpris ultimo	730.684.374	731.847.923
Værdireguleringer primo	258.868.077	418.639.350
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	63.170.549	-159.771.273
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.052.723.000	990.716.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	4,25%	4,25%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	3.046 kr.	2.936 kr.

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	650.968.858	650.055.186
Tilgang i årets løb	3.014	913.672
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	650.971.872	650.968.858
Værdireguleringer primo	265.670.142	352.237.814
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-60.175.014	-86.567.672
Regnskabsmæssig værdi ultimo	856.467.000	916.639.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	5,38%	5,44%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.538 kr.	1.649 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Odense og Aalborg	Odense og Aalborg
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	35.295.707	35.295.707
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	35.295.707	35.295.707
Værdireguleringer primo	26.521.293	21.965.293
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-557.000	4.556.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	61.260.000	61.817.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	6,75%	6,88%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	594 kr.	587 kr.
	2024 kr.	2023 kr.
Område	Trekants-området	Trekants-området
Type af ejendom	Øvrige erhverv	Øvrige erhverv
Kostpris primo	46.475.651	46.475.651
Tilgang i årets løb	2.261	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	46.477.912	46.475.651
Værdireguleringer primo	14.486.349	14.657.349
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-7.634.261	-171.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.330.000	60.962.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	6,25%	5,50%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	695 kr.	701 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	84.879.791	84.879.791
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	84.879.791	84.879.791
Værdireguleringer primo	26.354.209	37.738.209
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	19.552.000	-11.384.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	130.786.000	111.234.000
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetoden	Afkastmetoden
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	3,75%	3,75%
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.833 kr.	1.754 kr.
	2024 kr.	2023 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	436.777.120	126.167.513
Tilgang i årets løb	5.578.371	310.609.607
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	442.355.491	436.777.120
Værdireguleringer primo	328.822.684	212.407.291
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	27.348.629	116.415.393
Regnskabsmæssig værdi ultimo	798.526.804	765.599.804
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	DCF-model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	2,00%
Vækst i terminalperioden	2,00%	2,00%
Tomgang	9,80%	11,10%
Forrentningskrav	5,19%	5,18%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.253 kr.	1.584 kr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Århus	Århus
Type af ejendom	Kontor- ejendomme	Kontor- ejendomme
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	517.660.166	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	517.660.166	0
Værdireguleringer primo	0	0
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	22.029.834	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	539.690.000	0
Værdiansættelsesmetode	DCF-model	N/A
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	N/A
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00%	N/A
Vækst i terminalperioden	2,00%	N/A
Tomgang	9,80%	N/A
Forrentningskrav	4,75%	N/A
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.258 kr.	N/A

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	1.504.495.316	1.504.495.316
Anskaffelsessum ultimo	1.504.495.316	1.504.495.316
Værdireguleringer primo	397.039.441	466.478.744
Årets værdireguleringer	76.928.907	17.560.697
Modtagne udbytter	-6.000.000	-87.000.000
Værdireguleringer ultimo	467.968.348	397.039.441
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	1.972.463.664	1.901.534.757

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Dirch Passers Allé 27 A/S	København	100%	19.859.090	137.451.771
PFA Islands Brygge ApS	København	100%	29.766.848	645.626.460
PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS	København	100%	27.302.969	1.189.385.432

Noter

5. Værdiregulering af kapitalinteresser

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	3.295.621.087	3.295.621.087
Anskaffelsessum ultimo	3.295.621.087	3.295.621.087
Værdireguleringer primo	-529.180.630	-250.526.188
Årets reguleringer	82.643.481	-168.654.442
Modtagne udbytter	-234.500.000	-110.000.000
Værdireguleringer ultimo	-681.037.149	-529.180.630
Kapitalinteresser, i alt	2.614.583.938	2.766.440.457
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel
ATPFA K/S*	København	50,0%
Skyline Komplementar ApS*	København	50,0%
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S*	København	33,3%
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 Komplementar ApS*	København	33,3%
P/S Ottilia København*	København	50,0%
Komplementarselskabet Ottilia København ApS*	København	50,0%
	Resultat	Egenkapital
	-306.015.000	4.497.875.000
	-24.116	61.119
	-131.060.000	306.381.000
	-10.937	54.146
	20.066.345	628.458.700
	-19.215	29.087

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2024, hvorfor de viste oplysninger er fra årsrapporten for 2023. Indregningen i resultatopgørelse og balance af andel af årets resultat og egenkapital er baseret på den modtagne regnskabsrapportering for 2024.

6. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	13.783.633	10.457.025
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.751.915	6.952.713
Andre finansielle indtægter, i alt	21.535.548	17.409.738

7. Øvrige finansielle udgifter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-282.982	-174.005
Andre finansielle omkostninger	0	-73.806
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-282.982	-247.811

Noter

8. 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.

9. Resultatdisponering

	2024 kr.	2023 kr.
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-18.952.817
Overført resultat	865.595.684	-723.798.625
	865.595.684	-742.751.442

10. Investerings ejendomme under opførelse

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	411.159.801	560.144.060
Tilgang i årets løb	166.555.790	284.254.851
Overført til investeringsejendomme	-471.099.693	-433.233.630
Anskaffelsessum ultimo	106.615.898	411.165.281
Investerings ejendomme under opførelse, i alt	106.615.898	411.165.281

11. Udlån til kapitalinteresser

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	332.456.441	337.254.838
Tilgang	2.689.998	0
Afgang	0	-4.798.397
Anskaffelsessum ultimo	335.146.439	332.456.441
Udlån til kapitalinteresser, i alt	335.146.439	332.456.441

12. Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf forfalder efter 5 år	53.959.535	43.399.157

Noter

13. 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 kildeskatte 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 422 mio. kr. (2023: 418 mio. kr.)

14. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 78,87% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab på balancedagen.

PFA DK Ejendomme Lav A/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.