

# PFA DK Erhvervsejendomme ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

CVR-nr. 35851305

## Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. marts 2026

---

Signe Wessmann Kolvig-Jæger  
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 2025 - 31. december 2025 for PFA DK Erhvervsjendomme 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

### Direktion

Rikke Schmith Kampmann

### Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan  
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i PFA DK Erhvervsejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 revisionen af 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 noteoplysningerne, 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 10. marts 2026

### EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

Anders Thorhauge  
Statsautoriseret revisor  
mne50630

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PFA DK Erhvervsejendomme ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	35851305
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Ejendomme Lav A/S
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Rikke Schmith Kampmann
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme, 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 DK Ejendomme Lav A/S, København.

Selskabet er d. 21. november 2025 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2025, fusioneret med søsterselskaberne PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS og PFA Dirch Passers Allé A/S og har samtidig ændret navn fra PFA Islands Brygge ApS til PFA DK Erhvervsejendomme ApS.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten for PFA Holding A/S. 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/finansiell-information/aarsrapporter>.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 118.811.836 kr. mod 76.928.907 kr. i 2024.

Driften af ejendommene i 2025 svarede til forventningerne.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på afkastmetoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2025 værdireguleret med 42.390.612 kr. mod -7.115.443 kr. i 2024.

Udviklingen i ejendomsværdier har i 2025 været neutral for kontorejendomme i Storkøbenhavn, hotel i Storkøbenhavn samt for parkering i Aarhus. For kontor i Aarhus har der i 2025 været moderate opskrivninger på baggrund af øget udlejningsaktivitet med reduceret tomgang til følge og højere lejeniveauer på kontorlejemålene. Transaktionsvolumen er i lighed med de seneste år fortsat lav, 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

Der forventes et driftsresultat på 70-80 mio. kr. i 2026.

### 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 DK Erhvervsejendomme ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2025 fusioneret med søsterselskaberne PFA Pakhusene Aarhus Havn ApS og PFA Dirch Passers Allé A/S. Sammenlægningsmetoden er anvendt, da det er en koncernintern fusion, og der er ikke sket omvurdering af aktiver og passiver. Sammenligningstallene i årsrapporten er tilpasset som om de fusionerede selskaber altid havde været et selskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Koncernforhold

PFA DK Ejendomme Lav A/S, 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 1.959,7 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

### 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 livsforsikringselskaber 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 2025 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 forsikringselskaber 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 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.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		90.070.843	90.276.485
Drift af ejendomme		-12.077.411	-5.427.641
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>		<b>77.993.432</b>	<b>84.848.844</b>
Administrationsomkostninger	1	-1.790.947	-1.092.508
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>76.202.485</b>	<b>83.756.336</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	42.390.612	-7.115.443
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>118.593.097</b>	<b>76.640.893</b>
Andre finansielle indtægter	4	230.786	288.014
Øvrige finansielle udgifter	5	-12.047	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.811.836</b>	<b>76.928.907</b>
Skat af årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>118.811.836</b>	<b>76.928.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		55.000.000	90.000.000
Overført resultat		63.811.836	-13.071.093
<b>Resultatdisponering</b>		<b>118.811.836</b>	<b>76.928.907</b>

## Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2, 3	1.959.718.000	1.916.746.000
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>1.959.718.000</b>	<b>1.916.746.000</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>1.959.718.000</b>	<b>1.916.746.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		57.351.827	85.001.399
Andre tilgodehavender		17.612.048	16.891.295
Periodeafgrænsningsposter		0	4.432
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>74.963.875</b>	<b>101.897.126</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>2.034.681.875</b>	<b>2.018.643.126</b>

## Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		80.001	80.000
Overført resultat		1.946.195.499	1.882.383.664
Udbytte for regnskabsåret		55.000.000	90.000.000
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>2.001.275.500</b>	<b>1.972.463.664</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		15.742.475	7.174.233
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	7	<b>15.742.475</b>	<b>7.174.233</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		534.030	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		725.782	0
Anden gæld		3.929.411	15.582.230
Periodeafgrænsningsposter		438	354.361
Deposita		12.474.239	23.068.638
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>17.663.900</b>	<b>39.005.229</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>33.406.375</b>	<b>46.179.462</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>2.034.681.875</b>	<b>2.018.643.126</b>
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	1.882.383.664	90.000.000	1.972.463.664
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed mv.	1	-1	0	0
Betalt udbytte	0	0	-90.000.000	-90.000.000
Årets resultat	0	63.811.836	55.000.000	118.811.836
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>80.001</b>	<b>1.946.195.499</b>	<b>55.000.000</b>	<b>2.001.275.500</b>

## Noter

**1. Administrationsomkostninger**

	2025 kr.	2024 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-246.959	-174.707
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**

	2025 kr.	2024 kr.
Anskaffelsessum primo	1.196.760.400	1.196.091.957
Tilgang i årets løb	581.388	668.443
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>1.197.341.788</b>	<b>1.196.760.400</b>
Opskrivninger primo	719.985.600	727.101.043
Årets opskrivninger	55.491.612	37.995.291
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-13.101.000	-45.110.734
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>762.376.212</b>	<b>719.985.600</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>1.959.718.000</b>	<b>1.916.746.000</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Afkastmetoden	4,83	4,85

## Noter

## 3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2025 kr.	2024 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Kontor	Kontor
Kostpris primo	259.533.190	259.533.190
Tilgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	259.533.190	259.533.190
Værdireguleringer primo	168.210.810	150.469.810
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	2.662.000	17.749.000
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>430.414.000</b>	<b>427.752.000</b>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	2,39%	1,76%
Forrentningskrav	4,81%	4,88%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.775 kr.	1.758 kr.

	2025 kr.	2024 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Hotel	Hotel
Kostpris primo	132.506.260	132.070.060
Tilgang i årets løb	0	436.200
Kostpris ultimo	132.506.260	132.506.260
Værdireguleringer primo	188.208.740	188.120.940
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	4.073.000	87.800
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>324.788.000</b>	<b>320.715.000</b>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	0,00%	0,00%
Forrentningskrav	4,75%	4,75%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	2.569 kr.	2.512 kr.

## Noter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Område	Århus	Århus
Type af ejendom	Kontor	Kontor
Kostpris primo	779.540.883	779.332.149
Tilgang i årets løb	15.960	208.734
Kostpris ultimo	779.556.843	779.540.883
Værdireguleringer primo	340.245.117	385.355.851
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	34.407.041	-45.110.734
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.156.997.000</b>	<b>1.119.786.000</b>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	2,76%	3,52%
Forrentningskrav	4,88%	4,88%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.888 kr.	1.824 kr.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Område	Århus	Århus
Type af ejendom	Parkering	Parkering
Kostpris primo	25.180.068	25.156.558
Tilgang i årets løb	565.429	23.509
Kostpris ultimo	25.745.496	25.180.068
Værdireguleringer primo	23.312.932	3.154.442
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	1.248.572	20.158.491
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>50.307.000</b>	<b>48.493.000</b>
Værdiansættelsesmetode	Afkastmetode	Afkastmetode
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Tomgang	7,19%	7,75%
Forrentningskrav	4,63%	5,63%
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	17.105 kr.	16.526 kr.

## 4. Andre finansielle indtægter

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre finansielle indtægter	1	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	230.785	288.014
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>230.786</b>	<b>288.014</b>

## Noter

## 5. Øvrige finansielle udgifter

	2025 kr.	2024 kr.
Andre finansielle omkostninger	-12.047	0
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-12.047</b>	<b>0</b>

## 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, i alt

	2025 kr.	2024 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 2025 udgør 90,1 mio. kr. (2024: 91,9 mio. kr.)

## 9. Nærtstående parter

**Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:**

Selskabet ejes 100% af PFA DK Ejendomme Lav A/S.

PFA DK Erhvervsejendomme 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/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA DK Ejendomme Lav A/S. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

Øvrige koncerninterne transaktioner sker på markedsbaserede vilkår. Alle koncerninterne transaktioner sker på skriftligt grundlag.