

PFA DK Core Erhverv I K/S

Årsrapport 2025

Som godkendt på selskabets generalforsamling den 10. marts 2026

Signe Wessman Kolvig-Jæger

Dirigent

PFA DK Core Erhverv I K/S

Bredgade 40

1260 København K, Danmark

CVR-nummer 39 37 91 55

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK Core Erhverv I K/S Bredgade 40 1260 København K Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 37 91 55 Reg.nr. (Finanstilsynet): 24.435</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø</p>
Komplementar	<p>Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP</p>
Direktion	<p>Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP C/O PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø</p>
Revision	<p>EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, 2000 Frederiksberg</p>

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2022	2023	2024	2025
Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	-228.284	-316.569	152.225	180.976
Kursreguleringer	295.989	370.309	-114.204	-149.680
Årets resultat	0	0	0	0
Balance				
Balancesum	8.479.961	5.967.824	4.561.482	3.699.820
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.465.405	5.951.597	4.547.987	3.695.177
Udstedte obligationer	8.474.561	5.964.013	4.558.553	3.697.447
Egenkapital	0	0	0	0
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning, %	0	0	0	0
Soliditetsgrad, %	0	0	0	0

Definitioner af nøgletal:

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

"Soliditetsgrad, %" er egenkapital i forhold til aktiver i alt.

Væsentlige aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at generere afkast på kommanditselskabets kapital ved at foretage investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom.

Selskabet udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til ovennævnte investeringer.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål og er en del af PFA Pension, forsikringsaktieselskabs investeringer herunder PFA's mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet har ingen immaterielle nøgleressourcer.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab, København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været 4 indløsninger af udstedte obligationer ca. 1 mia. kr. i 2025.

Årets resultat på 0 kr. er forventeligt og i overensstemmelse med selskabets formål.

Begivenheder efter balancedagen

Der har efter balancedagen været én indløsning. Indløsningen påvirker ikke selskabets resultat eller egenkapital. Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2026 forventes et resultat på 0 kr. og indløsninger af obligationer i størrelsesordenen 0,5 mia. kr.

Risici

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 til sammen 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, forsikringsaktieselskab.

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 indsatsen 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 tilsluttede PFA sig også 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. Som en del af vores løbende indsats har PFA i 2025 fokuseret på at styrke en inkluderende kultur gennem konkrete træningssessioner og ledernetværk. Eksempelvis har PFA i maj afholdt både lederworkshops og webinarer for alle medarbejdere, samt ledernetværk og webinarer i juni og august. Gennem disse tiltag arbejder vi målrettet på at skabe et arbejdsmiljø, der fremmer diversitet og inklusion i praksis.

Påtegninger

Ledelsespåtegninger

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for PFA DK Core Erhverv I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen samt den supplerende beretning indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningerne omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. marts 2026

Direktion:

På vegne af Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP

Rasmus Uldal Bessing

Peter Tind Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten og komplementaren i PFA DK Core Erhverv I K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Core Erhverv I K/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 og pengestrømme 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 Internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale regler 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. Fejlinformation 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.
- 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.
- 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 bl.a. 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 samt udtalelse om den supplerende beretning i henhold til Disclosureforordningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen, samt for den supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v., efterfølgende benævnt "supplerende beretning".

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen samt den supplerende beretning 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 samt den supplerende beretning er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen eller den supplerende beretning.

København, den 10. marts 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28632

Anders Thorhauge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne50630

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA DK Core Erhverv I K/S aflægges i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen, balancen samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Selskabet har iht. ÅRL § 37, stk. 5 valgt at indregne og måle finansielle passiver i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabets funktionelle valuta som præsentrationsvaluta er danske kroner.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2024.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK Core Erhverv I K/S ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Tilsvarende er komplementar, Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP ejet 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. PFA Pension, forsikringsaktieselskab er ejet 100 % af PFA Holding A/S. Selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

PFA DK Core Erhverv I K/S har indgået aftale om forvaltning med BI Management A/S og indgået aftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om en løbende kreditfacilitet.

Koncerninterne transaktioner, som alle ligger inden for selskabernes naturlige forretningsområder, sker på skriftligt grundlag og indgås på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækket basis.

Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 oplysninger, herunder forudsigelige gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, hvis oplysningerne be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til opgørelse af en korrekt dagsværdi for andre værdipapirer og kapitalandele, idet ledelsen i visse tilfælde udøver et skøn i forbindelse med opgørelse heraf. Disse skøn foretages i overensstemmelse med regnskabspraksis på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske.

Regnskabsposten Andre værdipapirer og kapitalandele indeholder investering i selskaber, der investerer i ejendomme m.v. Opgørelse af dagsværdi for de underliggende ejendomme indebærer en højere grad af skøn og vurdering end andre områder.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indregnes i takt med at de afholdes. Administrationsomkostninger omfatter blandt andet forvaltningshonorar.

Dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele omfatter dagsværdiregulering, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle poster

Finansielle poster består af renteindtægter af indeståender på bankkonti samt risikopræmiering til komplementarselskabet.

Under finansielle poster indregnes også løbende dagsværdireguleringer af finansielle passiver i resultatopgørelsen, og posten omfatter den løbende værdiregulering af selskabets udstedelse af obligationer til dagsværdi samt gevinst ved eventuelle indløsninger af udstedte obligationer med kursfradrag.

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af investering i selskaber, der investerer i ejendomme m.v. Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som investeringerne i selskaberne vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber, som væsentligst vil udgøre dagsværdien af de underliggende ejendomme.

Dagsværdien af de underliggende ejendomme opgøres efter en afkastbaseret model med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme med fradrag for forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den beregnede værdi korrigeres herefter for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte underliggende ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således, at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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

Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer, indregnes på udstedelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under henvisning til dagsværdioptionen i IFRS 9.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som gæld, opstået ved udstedelse af obligationer, vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien af gæld, opstået ved udstedelse af obligationer, afspejles af dagsværdien af andre værdipapirer og kapitalandele, hvilket omtales i afsnittet andre værdipapirer og kapitalandele ovenfor.

Kortfristede gældsforpligtelser

Den andel af udstedte obligationer, som selskabet er forpligtet til at indløse de kommende 12 måneder, er præsenteret som kortfristede gældsforpligtelser, mens den resterende andel er præsenteret som langfristede gældsforpligtelser. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansierings- aktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af andre værdipapirer og kapitalandel.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere samt udstedelse og indløsning af udstedte obligationer.

Resultatopgørelse

t.kr.

Note	2025	2024
1 Administrationsomkostninger	-31.462	-38.406
Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	180.976	152.225
Driftsresultat	<u>149.514</u>	<u>113.818</u>
Andre finansielle indtægter	166	386
Øvrige finansielle udgifter	0	0
2 Kursreguleringer	-149.680	-114.204
Finansielle poster i alt	<u>-149.514</u>	<u>-113.818</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Som ledelsen foreslår disponeret således		
Overført til næste år	0	0
3 I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Balance

t.kr.

Note

	2025	2024
AKTIVER		
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.695.177	<u>4.547.987</u>
Værdipapirer og kapitalandele, i alt	3.695.177	<u>4.547.987</u>
Likvide beholdninger	4.642	<u>13.495</u>
AKTIVER, i alt	3.699.820	<u>4.561.482</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	0	0
Overført resultat	0	<u>0</u>
Egenkapital, i alt	0	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
4 Udstedte obligationer	2.425.895	<u>2.990.866</u>
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	2.425.895	<u>2.990.866</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
4 Udstedte obligationer	1.271.552	1.567.686
Anden gæld	2.373	<u>2.929</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	1.273.925	<u>1.570.616</u>
Gældsforpligtelser, i alt	3.699.820	<u>4.561.482</u>
PASSIVER, i alt	3.699.820	<u>4.561.482</u>

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	0	0	0
Årets resultat	0	0	0
Egenkapital 31. december 2025	0	0	0
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	0	0	0
Årets resultat	0	0	0
Egenkapital 31. december 2024	0	0	0

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2025	2024
Årets resultat	0	0
Korrekationer for at afstemme /jrets resultat til likvide midler:		
Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	-180.976	-152.225
Kursreguleringer	149.680	114.204
Ændring af tilgodehavender og gæld	-556	-882
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-31.852</u>	<u>-38.020</u>
Salg af andre værdipapirer og kapitalandele	1.033.786	1.555.834
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>1.033.786</u>	<u>1.555.834</u>
Ændringer i udstedte obligationer	-1.010.786	-1.519.665
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.010.786</u>	<u>-1.519.665</u>
Pengestrømme, netto	-8.852	-2.732
Likvide beholdninger, primo	13.495	16.227
Likvide beholdninger, ultimo	<u>4.642</u>	<u>13.495</u>

Noter

t.kr.

	2025	2024
1 Administrationsomkostninger		
Selskabets direktører har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Kursreguleringer		
Kursreguleringer af udstedte obligationer	<u>-149.680</u>	<u>-114.204</u>
3 Resultatdisponering		
Overført til næste år	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

4 Udstedte obligationer

Udstedelse af obligationer er med forventning om langsigtet investering med begrænset mulighed for indløsning. Såfremt visse betingelser er opfyldt, vil der være tilbagesalgsmulighed til udsteder, hvilket sker med kursfradrag og dermed indtægt for selskabet eller PFA Koncernen. Vurderingen af, hvorvidt der er tale om langfristet eller kortfristet gæld har ingen betydning for selskabets likviditetsposition, da PFA Pension, forsikringsaktieselskab har den ultimative tilbagekøbsforpligtelse overfor obligationsudsteder.

Gæld opstået ved udstedelse af obligationer forventes som udgangspunkt at forfalde mere en 1 år fra balancedagen og føres derfor under langfristede gældsforpligtelser. Der har i 2025 været indløsninger af obligationer på ca. 1 mia. kr., og der forventes yderligere indløsning af obligationer størrelsesordenen 0,5 mia.kr. i 2026. Der er dog indregnet 1,3 mia. kr. under kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2025, da det er dette beløb som selskabet er forpligtet til at modtage indløsninger for.

	2025	2024
5 Finansielle risici og finansielle instrumenter		
Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser:		
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.695.177</u>	<u>4.547.987</u>
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>3.695.177</u>	<u>4.547.987</u>
Udstedte obligationer	<u>3.697.447</u>	<u>4.558.553</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>3.697.447</u>	<u>4.558.553</u>
Anden gæld	<u>2.373</u>	<u>2.929</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	<u>2.373</u>	<u>2.929</u>

Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer, er eksponeret overfor en markedsrisiko, som primært kan henføres til markedforhold for den pågældende ejendomstype, da dagsværdien af selskabets Andre værdipapirer og kapitalandele opgøres på baggrund af et afkastkrav, hvilket vil påvirkes af disse. Se afsnittet om andre værdipapirer og kapitalandele samt langfristet gæld i anvendt regnskabspraksis.

Noter
t.kr.

5 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

I henhold til dagsværdihierarkiet klassificeres finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen som:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelse eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)

	Noterede priser	Observer- bare input	Ikke observer- bare input
31. december 2025			
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.695.177</u>
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.695.177</u>
Gældsforpligtelser			
Udstedte obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.697.447</u>
Finansielle gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.697.447</u>
31. december 2024			
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.547.987</u>
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.547.987</u>
Gældsforpligtelser			
Udstedte obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.558.553</u>
Finansielle gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.558.553</u>

Væsentlige ikke-observerbare input for niveau 3

Opgørelsen af dagsværdi efter en afkastbaseret model baseret på væsentlige ikke-observerbare input.

De primære ikke-observerbare forudsætninger i forbindelse med værdiansættelsen er fremtidige pengestrømme fra drift over en længere årrække samt afkastkravet.

Afkastkravet er opbygget efter anerkendte værdiansættelsesprincipper, herunder den risikofrie rente, kredit- og likviditetsspænd.

De langsigtede afkastforventninger modsvarer et investorafkast i niveauet 3,75 % p.a.

Afkastforventningen er baseret på, at PFA før omkostninger forventer et driftsafkast af ejendomsporteføljen på 3,75% - 5,00 % for 2026 og en neutral udvikling i porteføljens ejendomsværdier.

Noter

t.kr.

5 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Årets bevægelser for niveau 3	2025	2024
Aktiver		
Dagsværdi primo	4.547.987	5.951.597
Årets dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	180.976	152.225
Til- og afgang	<u>-1.033.786</u>	<u>-1.555.834</u>
Dagsværdi ultimo	<u>3.695.177</u>	<u>4.547.987</u>
Gældsforpligtelser		
Dagsværdi primo	4.558.553	5.964.013
Årets dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	149.680	114.204
Til- og afgang	<u>-1.010.786</u>	<u>-1.519.665</u>
Dagsværdi ultimo	<u>3.697.447</u>	<u>4.558.553</u>

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for de underliggende ejendomme med +/- 1,00 procentpoint i værdiansættelsen ultimo 2025 ville ændre markedsværdien af andre værdipapirer og kapitalandele med -0,6 mia. kr. og henholdsvis 1,0 mia. kr. (2024: -0,7 mia. kr. og 1, mia.kr.).

Dagsværdien af udstedte obligationer afspejles af dagsværdien af andre værdipapirer og kapitalandele, så forpligtelsen vil påvirkes af en stigning henholdsvis et fald i afkastkravet på samme vis som andre værdipapirer og kapitalandele.

6 Væsentlige aftaler

Selskabet har indgået følgende væsentlige aftaler

Forvaltaftale om forvaltning og den daglige ledelse af den alternative investeringsfond med BI Management A/S. Ifølge aftalen påtager BI Management A/S sig de opgaver, der følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder porteføljepleje, risikostyring og administration. Disse opgaver skal forvaltes af BI Management A/S i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., lov om finansiel virksomhed, Finanstilsynets bestemmelser, selskabets vedtægter, ledelsens anvisninger og de aftaler selskabet har indgået.

Distributionsaftale om varetagelse af markedsføring, formidling og dialog med de direkte ejere, af den af selskabet udstedte obligation, herunder kompetent og uvildig rådgivning om køb og salg. Aftalen er indgået med Jyske Bank.

Depositaraftale med J.P. Morgan SE - Copenhagen Branch, filial af J.P. Morgan SE, Tyskland. Som depositar forvalter og opbevarer J.P. Morgan værdipapirer og likvide midler for PFA DK Core Erhverv I K/S i overensstemmelse med § 51 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. J.P. Morgan påtager sig de kontrolopgaver og forpligtelser, der er fastlagt i den til enhver tid gældende lovgivning, herunder kapitel 8 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Udstederaftale med Sydbank om udstedelse og indløsning af obligationer.

Mellemregningsfacilitet med PFA Pension, forsikringsaktieselskab, som stiller en kreditfacilitet til rådighed for selskabet på maksimalt 2 mio.kr.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab og, der har været følgende transaktioner med selskabet i PFA-koncernen:

	2025	2024
Rådgivnings og forvaltnings fee til PFA Pension, forsikringsaktieselskab	26.815	35.293
Køb og salg af kapitalandele fra/til PFA Pension	-1.033.786	-1.555.834

Supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen

m.v.

BILAG IV

Model for periodisk offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

<p>Ved »bæredygtig investering« forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.</p> <p>EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.</p>	<p>Produkt navn PFA DK Core Erhverv I K/S</p> <p>Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode) 549300YC2ELWF33UH080</p>
--	--

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja Nej

<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: % <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet	<input type="checkbox"/> Det fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på 0% <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet<input type="checkbox"/> med et socialt mål
<input type="checkbox"/> Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %	<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer

I hvilket omfang blev de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opfyldt?

Produktet fremmer grøn omstilling. Fremmelsen af dette miljømæssige karakteristika har været på linje med vores forventninger i 2025 og er sammenlignelig med sidste år.

Produktet har fremmet det miljømæssige karakteristika ved at opføre og eje bygninger, hvor der blandt andet blev arbejdet på energioptimerende og CO2-reducerende tiltag. Produktets CO2-aftryk er faldet sammenlignet med sidste år, hvilket hovedsageligt skyldes et markant forbedret datagrundlag for de underliggende boliger: Rådgiver har nu adgang til mere granulære forbrugsdata på den enkelte ejendom, som giver et bedre estimat af den enkelte boligs CO2-aftryk relativt til CO2-estimer baseret på fx ejendommens geografiske beliggenhed (regionsniveau) eller type (kontor, bolig, detailhandel osv.). Både andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente og DGNB guld- eller platin-certificerede bygninger, er steget i 2025 sammenlignet med sidste år.

Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

- Rådgiver monitorerer CO2-aftrykket forbundet med produktets ejendomsinvesteringer. CO2-aftrykket angiver, hvor mange tons CO2-udledning (Scope 1, 2 og 3), der kan tilbageføres til produktets investeringer, pr. investeret million danske kroner. Produktets CO2-aftryk er beregnet til 0,15 tons pr. investeret million danske kroner. Tallet er beregnet på baggrund af en datadækning på 90%. De benyttede data er en kombination af rapporteret og estimeret data fra de enkelte ejendomme, som porteføljen investerer i. CO2-data kommer i dag med en iboende usikkerhed, hvorfor det beregnede CO2-aftryk potentielt vil kunne ændre sig i takt med at både datadækning og -kvalitet forbedres over tid. Den anvendte metode for udregning af CO2-aftrykket er i overensstemmelse med branchestandarden formuleret i Finans Danmarks og Forsikring & Pensions CO2-model.

Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

• Rådgiver monitorerer andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger. Energi-efficiente bygninger er bygninger med energimærke A. Energimærkningen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering. 47% af produktets ejendomsaktiver er energimærke A. Andelen vurderes tilfredsstillende, da det er over fem gange så højt som andelen af energi-efficiente almene boliger på landsplan.

• Rådgiver monitorerer andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer. DGNB er et omfattende certificeringssystem, der bruges til at vurdere bæredygtigheden af bygninger og byområder ud fra en række sociale, miljømæssige og økonomiske parametre. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis. 19% af produktets ejendomsaktiver har DGNB guld- eller platincertificeringer.

• Rådgiver monitorerer produktets ejendomsaktivers overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet (Taksonomien). Overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet er et udtryk for procentdelen af investeringer i produktet, som er i overensstemmelse med Taksonomiens kriterier for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter baseret på de investeringsmodtagende aktivers omsætning. 57% vurderes til at have været i overensstemmelse med Taksonomien. Tallet er beregnet på baggrund af en datadækning på 100%.

Data er per den 31/10/2025.

Data er ikke omfattet af en revisionserklæring eller gennemgået af tredjepart.

... og sammenlignet med tidligere perioder?

Produktet har som nævnt ovenfor fået en ny bæredygtighedsindikator (Produktets overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet), som derfor ikke sammenlignes med tidligere perioder. Data for 2024 er genberegnet i år, idet datagrundlaget for 2024 er blevet forbedret siden sidste års opgørelse og derfor vurderes mest retvisende. Sidste års rapporterede tal for 2024 står i parentes, hvor relevant.

Bæredygtighedsindikator	Enhed	2022	2023	2024	2025
Produktets CO2-aftryk	Tons CO2 pr. investeret million danske kroner	0,3	0,4	0,4	0,15
Datadækning	%	100	100	90 (100)	90
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger	%	20	20	46 (49)	47
Datadækning	%			100	100
Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer	%	16	16	18 (26)	19
Datadækning	%			100	100
Produktets overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet	%				57
Datadækning	%				100

- Produktets CO2-aftryk er faldet sammenlignet med sidste år, hvilket hovedsageligt skyldes et markant forbedret datagrundlag for de underliggende boliger, hvor Rådgiver nu har adgang til mere granulære forbrugsdata på den enkelte ejendom, som giver et bedre estimat af den enkelte boligs CO2-aftryk relativt til CO2-estimater baseret på fx ejendommens geografiske beliggenhed (regionsniveau) eller type (kontor, bolig, detailhandel osv.).
- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger, er steget en smule fra 2024 til 2025. Dette kan tilskrives den fortsatte indsats fra Rådgiver for at koncentrere investeringer i energi-effektive ejendomme samt for at forbedre eksisterende ejendomsinvesteringer.
- Andelen af produktets ejendomsaktiver, som har DGNB guld- eller platincertificeringer, er ligeledes steget en smule. Dette skyldes primært den fortsatte indsats fra Rådgiver for at udvikle og investere i boliger med DGNB guld- og platincertificeringer.

Derudover skyldes stigningen et bedre og mere granulært datagrundlag sammenlignet med tidligere år.

- Hvad var målene for de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, og hvordan bidrog de bæredygtige investeringer til sådanne mål?

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt.

- Hvordan skadede de bæredygtige investeringer, som det finansielle produkt delvis foretog, ikke i væsentlig grad nogen af de miljømæssige eller sociale bæredygtige investeringsmål?

Der foretages ingen bæredygtige investeringer i dette produkt.

 Hvordan blev der taget hensyn til indikatorer for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

N/A.

 Var de bæredygtige investeringer i overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder? Nærmere oplysninger:

N/A.

De vigtigste negative indvirkninger er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korruption og bekæmpelse af bestikkelse.

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.



Hvordan tog dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Produktet tog hensyn til de obligatoriske vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer (PAIs) for ejendomsinvesteringer på følgende måde:

- Produktet tog hensyn til PAI-indikatoren: Eksponering for fossile brændstoffer via fast ejendom. Indikatoren indgik i due diligence-processen forud for køb af en investering og blev monitoreret årligt.
- Produktet tog hensyn til PAI-indikatoren: Eksponering for energi-ineffektiv fast ejendom. Indikatoren indgår i due diligence-processen forud for køb af en investering og bliver monitoreret årligt. Derudover blev der foretaget konkrete indsatser for at øge energieffektivitet og nedbringe CO2-udledningen.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

Listen omfatter de investeringer, der udgjorde den største andel af det finansielle produkts investeringer i referenceperioden:

1/1/2025-31/12/2025

Største investeringer i 2025	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme LAV	Ejendom	86%	DK
ATPFA I K/S	Ejendom	10,1%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendom	2,4%	DK
Ottilia København P/S	Ejendom	1,4%	DK
J.P. Morgan Bank Luxembourg S.A.	Kontanter	0,2%	LU

Største investeringer 2024	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme LAV	Ejendomme	85,3%	DK
ATPFA I K/S	Ejendomme	10,6%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendomme	1,7%	DK
Ottilia København P/S	Ejendomme	1,4%	DK

Største investeringer i 2023	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme	Ejendomme	85%	DK
ATPFA I K/S	Ejendomme	11%	DK
Ejendomsselskabet Axeltorv 2 P/S	Ejendomme	2%	DK
Ottilia København P/S	Ejendomme	1%	DK

Største investeringer i 2022	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme Lav	Ejendomme	100%	DK

At investeringerne er delt mere ud i år 2023 end år 2022, skyldes en ændring i datastrukturen, men er ikke et udtryk for en ændring af produktet.



Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Der bliver udelukkende investeret i danske erhvervsjendomme, som alle er placeret i kategorien "Overensstemmelse med M/S-karakteristika". Ud af disse ejendomsinvesteringer er der en andel, som er i overensstemmelse med klassificeringssystemet (EU's Miljøtaksonomi, baseret på aktivernes omsætning). Resten bliver placeret i kategorien "Andre M/S-karakteristika".

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

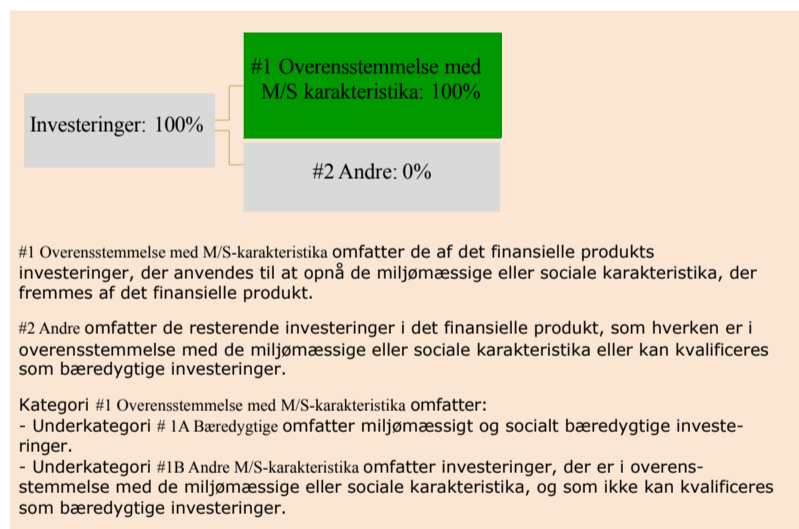
Hvad var aktivallokeringen?

Produktet består udelukkende af investeringer i danske erhvervsjendomme, som alle er placeret i kategorien "Overensstemmelse med M/S karakteristika".

For at være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet omfatter kriterierne for fossilgas begrænsninger for emissioner og overgang til fuldt vedvarende energi eller kulstoffattige brændstoffer inden udgangen af 2035. For atomenergi indeholder kriterierne omfattende sikkerheds- og affaldshåndteringsregler.

Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstoffattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissionsniveauer, der svarer til de bedste resultater.



- Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringerne blev foretaget i erhvervssektoren.



I hvilket omfang var de bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

Produktet har ikke givet tilsagn til at foretage bæredygtige investeringer, men har fremmet miljømæssige karakteristika, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Andelen vises i diagrammerne nedenfor.

Data er ikke omfattet af en revisionserklæring eller gennemgået af tredjepart.

- Medførte det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?¹

Ja:

inden for fossilgas

inden for atomkraft

Nej

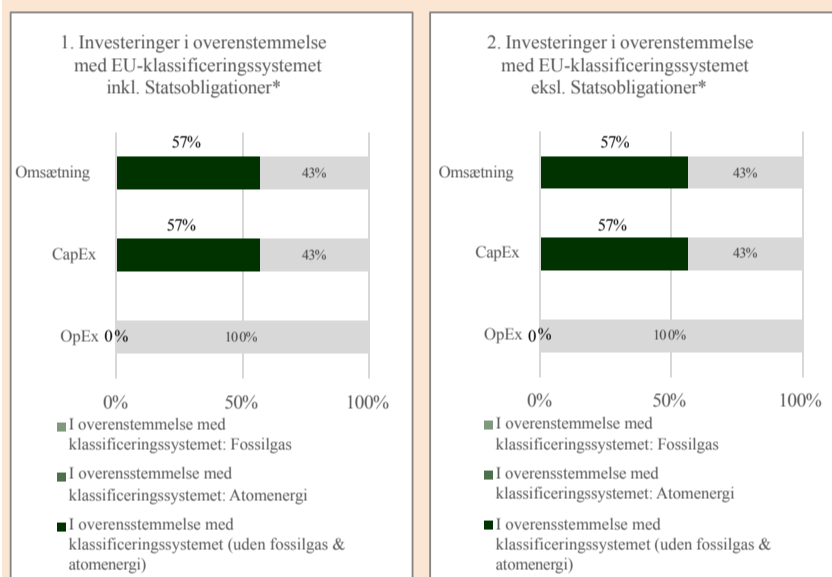
Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- omsætning, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter

- kapitaludgifter (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi.

- driftsudgifter (OpEx), der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

Diagrammerne nedenfor viser med grønt procentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. Statsobligationer.



*Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål - se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214

- Hvad var andelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?

Andelen af produktets investeringer inklusive statsobligationer, som er i omstillingsaktiviteter i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet baseret på aktivernes omsætning, udgjorde 0%. Andelen af investeringer i mulighedsskabende aktiviteter udgjorde 0%.

Andelen af produktets investeringer eksklusive statsobligationer, som er i omstillingsaktiviteter i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet baseret på aktivernes omsætning, udgjorde 0%. Andelen af investeringer i mulighedsskabende aktiviteter udgjorde 0%.

- Hvordan var procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, sammenlignet med foregående referenceperioder?

Procentdelen af investeringer, der var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet (Taksonomien) baseret på aktivernes omsætning var en smule højere (57%) sammenlignet med sidste år (56%) og en del højere sammenlignet med 2023 (40%).

Ændringen fra sidste år skyldes hovedsageligt en marginal stigning i værdiansættelsen af de Taksonomi-godkendte ejendomme relativt til resten af produktets ejendomsinvesteringer. Udviklingen siden 2023 skyldes, at flere ejendomme i produktet har opnået Taksonomi-godkendelse.

Data for 2024 er genberegnet i år, idet datagrundlaget for 2024 er blevet forbedret siden sidste års opgørelse og derfor vurderes mest retvisende.

er bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke tager hensyn til kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



- Hvad var andelen af bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke var i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?

Der er ikke givet tilsagn om at foretage bæredygtige investeringer i dette produkt. Andelen er derfor 0%.



- Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

Der er ikke givet tilsagn om at foretage socialt bæredygtige investeringer i dette produkt. Andelen er derfor 0%.



- Hvilke investeringer blev medtaget under "Andre", hvad var deres formål, og var der nogen miljømæssige eller sociale minimumsgarantier?

Der er ingen investeringer medtaget i kategori #2 Andre.



- Hvilke foranstaltninger er der truffet for at opfylde de miljømæssige og/eller sociale karakteristika i referenceperioden?

I 2025 har PFA som bygherre og ejendomsinvestor fortsat sit fokus på energioptimerende og CO2-reducerende tiltag fra tidligere perioder ved at gå i dialog med entreprenører samt ejendomsadministratorer og forvaltere. Der er bl.a. installeret automatiseret energi- og ressourcestyring på ejendomme samt yderligere elladestandere og solceller, og transformation fra naturgas til fjernvarme/varmepumper er fortsat i 2025. I 2025 har der, såvel som i tidligere år, ligeledes været fokus på affaldsforebyggelse og cirkulær økonomi ved renovering og ombygning. For erhvervsjendomme har der i 2025 også været et særligt fokus på at hjælpe lejere med at forstå og reducere deres energiforbrug – og dermed CO₂-udledning – gennem indførelsen af CO₂-regnskaber.



- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A. Produktet har ikke et referencebenchmark tildelt for at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.

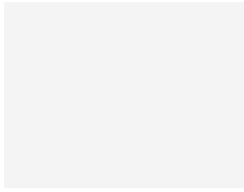
- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig med hensyn til bæredygtighedsindikatorerne for at fastslå, om referencebenchmarket var i overensstemmelse med de miljømæssige eller sociale karakteristika, det fremmer?

N/A

Referencebenchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.



● Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebench-
market?

N/A

● Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede mar-
kedsindeks?

N/A