

# PFA German Real Estate Micro Living II ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 41744286

## Årsrapport 2024

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

---

Katrine Baagøe-Kronborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for PFA German Real Estate Micro Living II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

### **Direktion**

Michael Hansen

### **Bestyrelse**

Peter Kenneth Morgan  
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA German Real Estate Micro Living II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA German Real Estate Micro Living II ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. marts 2025

### **EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard  
Statsautoriseret revisor  
mne28632

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PFA German Real Estate Micro Living II ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	41744286
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate Micro Living ApS
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Hansen
<b>Revisor</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage direkte eller indirekte investeringer i fast ejendom i udlandet.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå en langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i boligejendomme i større tyske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning. Selskabet ejer otte boligejendomme beliggende i Bayern, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen og Thüringen.

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 Europe Real Estate Micro Living ApS, København.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik, immaterielle nøgleressourcer samt bæredygtighedsrapportering. Selskabet har valgt at bruge undtagelsesbestemmelsen iht. ÅRL § 99a, stk. 7. PFA Holding A/S', København, årsrapport offentliggøres på <https://www.pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter>.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 2.860.483 kr. mod -146.737.374 kr. i 2023.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde 18.535.490 kr. mod 7.676.203 kr. i 2023, hvilket er højere end forventet. Dette skyldes primært lavere driftsomkostninger end forventet.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2024 værdireguleret med 5.141.390 kr. mod -133.605.613 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 resultat før værdiregulering og finansielle poster i niveauet 17 - 21 mio.kr.

### Risici

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen i afkastet på ejendommene.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PFA German Real Estate Micro Living II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for kort- og langfristede gældforpligtelser, der tidligere blev målt til dagsværdi jf. årsregnskabslovens § 37, stk.5, men som nu måles til amortiseret kostpris.

Dagsværdimåling blev oprindelig tilvalgt af hensyn til moderselskabets regnskabsaflæggelse, som følger Finanstilsynets regnskabsbekendtgørelse. Moderselskabet har nu fundet andre løsninger til at sikre samspillet med moderselskabets regnskabsaflæggelse, og derfor ønsker selskabet at ændre regnskabspraksis fra anvendelse af ÅRL § 37, stk. 5 til at følge hovedreglen i ÅRL. Ændringen har alene indvirkning på gældsforpligtelser, og den nye praksis vurderes bedre at give et retvisende billede.

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke medført ændringer til resultat, skat eller egenkapitalen i 2024 eller i 2023.

### Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for udenlandske tilknyttede virksomheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Koncernforhold

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

### Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 699 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 2 og 3.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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).

#### 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 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 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.

#### *DCF-metoden*

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens 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.

## 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.

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		33.327.452	31.049.490
Drift af ejendomme		-11.820.981	-19.950.554
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>		<b>21.506.471</b>	<b>11.098.936</b>
Administrationsomkostninger	1	-2.970.981	-3.422.733
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>18.535.490</b>	<b>7.676.203</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	5.141.390	-133.605.613
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>23.676.880</b>	<b>-125.929.410</b>
Andre finansielle indtægter	4	4.449	6.055
Øvrige finansielle udgifter	5	-20.820.846	-20.814.019
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.860.483</b>	<b>-146.737.374</b>
Skat af årets resultat	6	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.860.483</b>	<b>-146.737.374</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.860.483	-146.737.374
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.860.483</b>	<b>-146.737.374</b>

**Balance**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2, 3	698.664.792	692.316.931
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>698.664.792</b>	<b>692.316.931</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>698.664.792</b>	<b>692.316.931</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		37.617.789	38.359.212
Likvide beholdninger		18.253.578	14.453.298
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>55.871.367</b>	<b>52.812.510</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>754.536.159</b>	<b>745.129.441</b>

**Balance**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.818.184	3.955.119
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>6.858.184</b>	<b>3.995.119</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		724.161.612	718.193.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	7	<b>724.161.612</b>	<b>718.193.680</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.214.593	7.535.394
Anden gæld		15.270.895	15.405.248
Periodeafgrænsningsposter		30.875	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>23.516.363</b>	<b>22.940.642</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>747.677.975</b>	<b>741.134.322</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>754.536.159</b>	<b>745.129.441</b>
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	3.955.119	3.995.119
Værdiregulering over egenkapitalen		2.582	2.582
Årets resultat		2.860.483	2.860.483
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>6.818.184</b>	<b>6.858.184</b>

## Noter

## 1. Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-457.963	-786.933
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	931.036.263	928.150.126
Ændring som følge af valutakursregulering	335.731	2.263.590
Tilgang i årets løb	956.834	622.547
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>932.328.828</b>	<b>931.036.263</b>
Nedskrivninger primo	-238.719.332	-104.894.173
Ændring som følge af valutakursregulering	-86.094	-219.546
Årets nedskrivninger	-4.201.387	-134.099.859
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	9.342.777	494.246
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-233.664.036</b>	<b>-238.719.332</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>698.664.792</b>	<b>692.316.931</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	4,76 %	4,67 %

## Noter

## 3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2024 kr.	2023 kr.
Område	Tyskland	Tyskland
Type af ejendom	Boliger	Boliger
Kostpris primo	931.036.263	928.150.126
Tilgang i årets løb	956.834	622.547
Valutakursregulering	335.731	2.263.590
Kostpris ultimo	932.328.828	931.036.263
Værdireguleringer primo	-238.719.332	-104.894.173
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	5.141.390	-133.605.613
Valutakursregulering	-86.094	-219.546
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>698.664.792</b>	<b>692.316.931</b>
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	1,68 %	1,70 %
Vækst i terminalperioden	1,68 %	1,70 %
Tomgang	5,69 %	4,69 %
Forrentningskrav	4,76 %	4,67 %
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.709 kr.	1.648 kr.

## 4. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	4.449	6.055
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>4.449</b>	<b>6.055</b>

## 5. Øvrige finansielle udgifter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-20.820.846	-20.814.019
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-20.820.846</b>	<b>-20.814.019</b>

## Noter

### 6. Skat af årets resultat

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

Der er ikke betalt selskabsskat.

### 7. Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf forfalder mellem 1 - 5 år	<u>724.161.612</u>	<u>718.193.680</u>

### 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.

### 9. Nærtstående parter

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

Selskabet ejes 100% af PFA Europe Real Estate Micro Living ApS.

PFA German Real Estate Micro Living II ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension, forsikringsaktieselskab om anvendelse af enkelte fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg.

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