

Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

CVR-nr. 31872987

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 Ejendomsselskabet Fælledvej 15 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

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fælledvej 15 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 revisoreres 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

Virksomheden	Ejendomsselskabet Fælledvej 15 ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	31872987
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA DK Boliger Lav A/S
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Michael Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive boligejendomme med tilhørende erhverv, beliggende Fælledvej 15, 2200 København N og Trondhjemsgade 10, 2100 København Ø, 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 Boliger Lav A/S, København.

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/finansiel-information/aarsrapporter>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 13.280.949 kr. mod -11.661.869 kr. i 2024.

Driften af ejendommene svarede til forventningerne.

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 2025 værdireguleret med 12.505.498 kr. mod -13.018.650 kr. i 2024.

Øget investorefterspørgsel efter boligejendomme, udviklingen på det danske ejerboligmarked og stigende lejeniveauer har medført opskrivninger i 2025. Afkastkravene på boligejendomme er faldet i løbet af året og har påvirket årets resultat med opskrivninger på ejendomme. 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 negativt resultat i niveauet 0-1 mio. kr. i 2026 som følge af øgede vedligeholdelsesomkostninger.

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 Ejendomsselskabet Fælledvej 15 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernforhold

PFA DK Boliger 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 83 mio. kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 2 og 3.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

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

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Lejeindtægter		3.314.711	3.682.057
Drift af ejendomme		-2.458.131	-2.221.398
Driftsresultat, ejendomme		856.580	1.460.659
Administrationsomkostninger	1	-85.147	-84.930
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		771.433	1.375.729
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	12.505.498	-13.018.650
Resultat før finansielle poster		13.276.931	-11.642.921
Andre finansielle indtægter	4	4.018	1.593
Øvrige finansielle udgifter	5	0	-20.541
Resultat før skat		13.280.949	-11.661.869
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		13.280.949	-11.661.869
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		13.280.949	-11.661.869
Resultatdisponering		13.280.949	-11.661.869

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	83.000.000	70.000.000
Materielle anlægsaktiver, i alt		83.000.000	70.000.000
Anlægsaktiver, i alt		83.000.000	70.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		846.842	0
Andre tilgodehavender		160.851	400.923
Periodeafgrænsningsposter		1.162	0
Omsætningsaktiver, i alt		1.008.855	400.923
Aktiver, i alt		84.008.855	70.400.923

Balance

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		80.177.086	66.896.137
Egenkapital, i alt		81.177.086	67.896.137
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		95.950	0
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	7	95.950	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	404
Anden gæld		873.837	613.614
Periodeafgrænsningsposter		10.160	126.415
Deposita		1.851.822	1.764.353
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		2.735.819	2.504.786
Gældsforpligtelser, i alt		2.831.769	2.504.786
Passiver, i alt		84.008.855	70.400.923
Eventualforpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	66.896.137	67.896.137
Årets resultat		13.280.949	13.280.949
Egenkapital 31. december 2025	1.000.000	80.177.086	81.177.086

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-56.256	-50.885
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	60.361.837	59.343.187
Tilgang i årets løb	494.502	1.020.390
Afgang i årets løb	0	-1.740
Anskaffelsessum ultimo	60.856.339	60.361.837
Opskrivninger primo	9.638.163	22.656.813
Årets opskrivninger	12.505.498	1.740
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-13.020.390
Opskrivninger ultimo	22.143.661	9.638.163
Investeringsejendomme, i alt	83.000.000	70.000.000
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF model	3,88	4,16

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2025 kr.	2024 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Blandet	Blandet
Kostpris primo	17.467.850	17.469.590
Tilgang i årets løb	0	-1.740
Kostpris ultimo	17.467.850	17.467.850
Værdireguleringer primo	9.532.150	9.530.410
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	4.000.000	1.740
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.000.000	27.000.000
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	25 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00 %	2,00 %
Vækst i terminalperioden	2,00 %	2,00 %
Tomgang	2,00 %	2,00 %
Forrentningskrav	3,93 %	4,18 %
Leje pr. m2 pr. år for erhvervslejemål	1.838 kr.	2.040 kr.
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.730 kr.	1.654 kr.

	2025 kr.	2024 kr.
Område	Storkøbenhavn	Storkøbenhavn
Type af ejendom	Bolig	Bolig
Kostpris primo	42.893.986	41.873.596
Tilgang i årets løb	494.502	1.020.390
Kostpris ultimo	43.388.488	42.893.986
Værdireguleringer primo	106.014	13.126.404
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	8.505.498	-13.020.390
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.000.000	43.000.000
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	25 år	25 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	2,00 %	2,00 %
Vækst i terminalperioden	2,00 %	2,00 %
Tomgang	2,00 %	2,00 %
Forrentningskrav	3,85 %	4,15 %
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	1.719 kr.	1.685 kr.

Noter

4. Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Andre finansielle indtægter	732	1.593
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.286	0
Andre finansielle indtægter, i alt	4.018	1.593

5. Øvrige finansielle udgifter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-20.292
Andre finansielle omkostninger	0	-249
Øvrige finansielle udgifter, i alt	0	-20.541

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

	2025 kr.	2024 kr.
Heraf forfalder mellem 1-5 år	95.950	0
Heraf forfalder efter 5 år	0	0
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	95.950	0

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets 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 94 t.kr. (2024: 103 t.kr.)

Noter

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

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

Ejendomsselskabet Fælledvej 15 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 Pension, forsikringsaktieselskab. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

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