

PFA Europe Real Estate High II A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 15109874

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2024

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 2023 - 31. december 2023 for PFA Europe Real Estate High II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

Kasper Blinge Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate High II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate High II A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 5. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA Europe Real Estate High II A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	15109874
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate High A/S
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Kasper Blinge Hansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme i Europa, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder placeret i Europa.

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 High A/S.

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 samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -16.585.856 kr. mod -13.384.709 kr. i 2022.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 0 kr. mod -23.896.229 kr. i 2022.

Resultat i kapitalinteresser udgjorde -14.131.096 kr. mod 0 kr. i 2022.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster for 2023 svarede til forventningerne.

Selskabet har ikke længere betydelig indflydelse over de tidligere indregnede kapitalandele, hvorfor de i 2023 indregnes som kapitalinteresser.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2023. Afkastkravene på ejendomsinvesteringer er steget i løbet af året og har påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme. Grundet den lave transaktionsvolumen er de opgjorte dagsværdier 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 2024 forventes et negativt resultat før værdiregulering og finansielle poster i niveauet 3-4 mio.kr.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis 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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA Europe Real Estate High II A/S for 2023 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 præsentrationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nærtstående parter

PFA Europe Real Estate High A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af kapitalinteresser

Værdiregulering af kapitalinteresser omfatter regnskabsårets regulering af kapitalinteresser til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og valutakursreguleringer.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding og koncernens danske datterselskaber. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til de underskudsgivende selskaber.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi, som vil svare til dagsværdi, idet de underliggende ejendomsinvesteringer måles til dagsværdi.

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalinteresser nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udlån til tilknyttede virksomheder

Udlån til tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til amortiseret kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris, som er udtryk for dagsværdi.

Udlån til tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives, i det omfang tilgodehavendet anses for uerholdeligt.

Udlån til kapitalinteresser

Udlån til kapitalinteresser måles ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

Udlån til kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives, i det omfang tilgodehavendet anses for uerholdeligt.

Egenkapital

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Administrationsomkostninger	1	-3.076.172	-2.958.481
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		-3.076.172	-2.958.481
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2	0	-23.896.229
Værdiregulering af kapitalinteresser	3	-14.131.096	0
Resultat før finansielle poster		-17.207.268	-26.854.710
Andre finansielle indtægter	4	18.634.540	16.484.132
Øvrige finansielle udgifter	5	-14.649.523	-49.343
Resultat før skat		-13.222.251	-10.419.921
Skat af årets resultat	6	-3.363.605	-2.964.788
Årets resultat		-16.585.856	-13.384.709
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.585.856	-13.384.709
Resultatdisponering		-16.585.856	-13.384.709

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	14.259.675
Kapitalinteresser	3	0	0
Udlån til tilknyttede virksomheder	7	0	227.135.396
Udlån til kapitalinteresser	8	231.517.969	0
Finansielle anlægsaktiver, i alt		231.517.969	241.395.071
Anlægsaktiver, i alt		231.517.969	241.395.071
Aktiver, i alt		231.517.969	241.395.071

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		13.500.000	13.500.000
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursgevinster (Tab)		0	15.947
Overført resultat		204.977.197	221.521.071
Egenkapital, i alt		218.477.197	235.037.018
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.666.838	3.393.243
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		3.373.934	2.964.810
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		13.040.772	6.358.053
Gældsforpligtelser, i alt		13.040.772	6.358.053
Passiver, i alt		231.517.969	241.395.071
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	13.500.000	15.947	221.521.071	235.037.018
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver	0	-15.947	41.982	26.035
Årets resultat	0	0	-16.585.856	-16.585.856
Egenkapital 31. december 2023	13.500.000	0	204.977.197	218.477.197

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-378.513	-361.097
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. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	163.092.225	153.907.963
Tilgang	0	9.184.262
Overførsel til kapitalinteresser	-163.092.225	0
Anskaffelsessum ultimo	0	163.092.225
Værdireguleringer primo	-148.832.550	-124.935.869
Ændring som følge af valutakursregulering	0	-452
Årets værdireguleringer	0	-23.896.229
Overførsel til kapitalinteresser	148.832.550	0
Værdireguleringer ultimo	0	-148.832.550
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	0	14.259.675

Noter

3. Kapitalinteresser

	2023	2022
Overførsel fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	163.092.225	0
Anskaffelsessum ultimo	163.092.225	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-128.579	0
Årets værdireguleringer	-14.131.096	0
Overførsel fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-148.832.550	0
Værdireguleringer ultimo	-163.092.225	0
Kapitalandele i kapitalinteresser, i alt	0	0
Som består af:	Hjemsted	Ejerandel
	Resultat	Egenkapital
	t.kr.	t.kr.
Teraneba Investments S.L*	Spanien	95%
	-30.137	-15.176

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2023, hvorfor de viste oplysninger er fra seneste modtagne regnskabsrapportering pr. 31. december 2023.

4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	18.219.086	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	16.484.132
Valutakursreguleringer	415.454	0
Andre finansielle indtægter, i alt	18.634.540	16.484.132

5. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-232.635	-41.826
Andre finansielle omkostninger	-14.416.888	0
Valutakursreguleringer	0	-7.517
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-14.649.523	-49.343

6. Skat af årets resultat

	2023	2022
Skattegodtgørelse af årets resultat, sambeskattede selskaber	-3.373.934	-2.964.788
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber, tidligere år	10.329	0
Skat, i alt	-3.363.605	-2.964.788
Betalt skat	2.954.459	5.864.842

Noter

7. Udlån til tilknyttede virksomheder

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	227.135.396	210.642.508
Ændring som følge af valutakursregulering	0	16.147
Renter	0	16.476.741
Overførsel til udlån til kapitalinteresser	-227.135.396	0
Anskaffelsessum ultimo	0	227.135.396
Udlån til tilknyttede virksomheder, i alt	0	227.135.396

8. Udlån til kapitalinteresser

	2023	2022
Hovedstol primo	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	580.375	0
Renter	18.219.086	0
Overførsel fra udlån til tilknyttede virksomheder	227.135.396	0
Hovedstol ultimo	245.934.857	0
Årets nedskrivninger	-14.416.888	0
Nedskrivninger ultimo	-14.416.888	0
Udlån til kapitalinteresser, i alt	231.517.969	0

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatte på udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld pr. 31. december 2023 i kapitalinteresser på 208 mio.kr. (2022: 223 mio.kr.) er der givet pant i aktierne i kapitalinteresserne, samt stillet kaution.

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Europe Real Estate High A/S.

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