

# PFA Europe Real Estate Medium A/S

## Årsrapport 2022

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 7. marts 2023

---

Kasper Ahrndt Lorenzen  
Formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 7. marts 2023

---

Alexander Stougaard de Haas  
Dirigent

PFA Europe Real Estate Medium A/S  
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 39 43 36 05

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Selskabsoplysninger      | 3  |
| Ledelsesberetning        | 4  |
| Påtegninger              | 6  |
| Regnskab                 |    |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Resultatopgørelse        | 14 |
| Balance                  | 15 |
| Egenkapitalopgørelse     | 16 |
| Pengestrømsopgørelse     | 17 |
| Noter                    | 18 |

## Selskabsoplysninger

|             |  |
|-------------|--|
| Selskabet   | <p>PFA Europe Real Estate Medium A/S<br/>c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab<br/>Sundkrogsgade 4<br/>2100 København Ø<br/>Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00<br/>CVR. nr.: 39 43 36 05</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december<br/>Hjemstedskommune: København</p> |
| Ejerforhold | <p>Selskabet er 100 % ejet af:<br/>PFA Pension, forsikringsaktieselskab<br/>Sundkrogsgade 4<br/>2100 København Ø</p>   |
| Bestyrelse  | <p>Kasper Ahrndt Lorenzen<br/>Anders Damgaard<br/>Dorthe Bundgaard</p>   |
| Direktion   | <p>Michael Bruhn</p>   |
| Revision    | <p>Deloitte<br/>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br/>Weidekampsgade 6<br/>2300 København S</p>   |

## Ledelsesberetning

### Femårsoversigt:

| Hovedtal (t.kr.)                                   | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      | 2022      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultat før værdiregulering og finansielle poster | -1.200    | -4.869    | -5.945    | -4.726    | -12.498   |
| Værdiregulering af tilknyttede virksomheder        | 0         | 0         | 24.379    | 172.159   | 35.699    |
| Værdiregulering af associerede virksomheder        | 72.560    | 82.279    | -102.143  | -74.611   | -281.046  |
| Årets Resultat                                     | 90.455    | 131.539   | -70.965   | 145.056   | -207.827  |
| Finansielle anlægsaktiver                          | 2.094.201 | 2.469.915 | 2.437.803 | 3.064.318 | 2.071.170 |
| Omsætningsaktiver                                  | 51.021    | 89.538    | 60.287    | 50.654    | 84.915    |
| Balancesum   | 2.145.222 | 2.559.453 | 2.498.090 | 3.114.971 | 2.156.085 |
| Egenkapital  | 2.134.479 | 2.559.453 | 2.485.132 | 3.040.347 | 2.058.085 |
| <b>Nøgletal</b>                                    |           |           |           |           |           |
| Egenkapitalforrentning, %                          | 0,9%      | 5,8%      | -2,8%     | 5,4%      | -7,8%     |
| Soliditetsgrad, %                                  | 99,5%     | 100,0%    | 99,5%     | 97,6%     | 95,5%     |

Definitioner af nøgletal:

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

"Soliditetsgrad, %" er Egenkapital i forhold til Aktiver i alt.

### Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive ejendomme uden for Danmarks grænser, herunder foretage køb, salg og projektudvikling i forbindelse hermed. Dette sker enten direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder i ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder med hjemsted uden for Danmark.

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

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

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2022. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiell-information/aarsrapporter/>.

PFA udarbejder en årlig redegørelse for koncernens arbejde med politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/dataetik>

Der henvises til PFA-Koncernens årsrapport for klimarapportering (ESG nøgletal).

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde -207.827.kr. mod 145.056 t.kr. i 2021.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 35.699 t.kr. mod 172.159 t.kr. i 2021.

Resultat i associerede virksomheder udgjorde -281.046 t.kr. mod -74.611 t.kr. i 2021.

Driften i 2022 svarede ikke til forventninger, da administrationsomkostningerne var højere end forventet.

2022 har særligt været påvirket af stigende inflation med stigende renter til følge. Dette har medført øgede afkastkrav på ejendomsinvesteringer og har dermed påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme i selskabets tilknyttede virksomheder. Indeksering af lejekontrakter har bidraget til at dæmpe effekten af øgede afkastkrav. Grundet de store rentebevægelser er markedet præget af usikkerhed og lav transaktionsvolumen, hvorfor de opgjorte dagsværdier er behæftet med en vis usikkerhed.

### **Risici**

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### **Forventninger til 2023**

For 2023 forventes et resultat før værdiregulering og finansielle poster på ca. -10,0 mio.kr.

# Påtegninger

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for PFA Europe Real Estate Medium A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

## Direktion:

---

Michael Bruhn

## Bestyrelse:

---

Kasper Ahrndt Lorenzen  
Formand

---

Anders Damgaard

---

Dorthe Bundgaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate Medium A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Medium A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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. 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 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.

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**

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 7. marts 2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne46662

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

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 præsentationsvaluta 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 2021.

### Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for kapitalandele i 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 Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA Europe Real Estate Medium A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Europe Real Estate Medium A/S-koncernen. 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 ressourcelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg.

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

### Generelle principper 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 udgifter.

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.

### **Værdiregulering af associerede virksomheder**

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

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og valutakursreguleringer.

### **Øvrige finansielle udgifter**

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

### **Skat**

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 overskursgivende 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 med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

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

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandele og den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser opgjort til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Goodwill aktiveres og afskrives over den forventede brugstid, hvilket er skønnet til 10 år.

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

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til den senest kendte regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i associerede 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 med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

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

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

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

### **Udlån til associerede virksomheder**

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

### **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.

### **Kortfristede gældsforpligtelser**

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

### **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.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvide beholdninger samt likvide beholdninger ved årets begyndelse og slutning.

### **Pengestrøm fra driftsaktivitet**

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

### **Pengestrøm fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrøm fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

## Resultatopgørelse

t.kr.

| Note |   | 2022     | 2021    |
|------|---|----------|---------|
| 1    | Administrationsomkostninger   | -12.498  | -4.726  |
|      | Resultat før værdiregulering og finansielle poster                  | -12.498  | -4.726  |
| 2    | Værdiregulering af tilknyttede virksomheder                         | 35.699   | 172.159 |
| 3    | Værdiregulering af associerede virksomheder                         | -281.046 | -74.611 |
|      | Resultat før finansielle poster                                     | -257.844 | 92.822  |
| 4    | Andre finansielle indtægter   | 69.022   | 72.448  |
| 5    | Øvrige finansielle udgifter   | -4.440   | -26     |
|      | Resultat før skat   | -193.263 | 165.245 |
| 6    | Skat  | -14.564  | -20.189 |
|      | Årets resultat  | -207.827 | 145.056 |
| 7    | Som bestyrelsen foreslår disponeret således:                        |          |         |
|      | Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -245.346 | 97.548  |
|      | Overført til næste år   | 37.520   | 47.507  |
|      | I alt   | -207.827 | 145.056 |

## Balance

t.kr.

Note

|  | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>   |                  |                  |
| Finansielle anlægsaktiver                              |                  |                  |
| 2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder             | 392.231          | 356.504          |
| 3 Kapitalandele i associerede virksomheder             | 459.129          | 1.412.160        |
| 8 Udlån til associerede virksomheder                   | 1.219.809        | 1.295.654        |
| Finansielle anlægsaktiver, i alt                       | <u>2.071.170</u> | <u>3.064.318</u> |
| Anlægsaktiver, i alt                                   | <u>2.071.170</u> | <u>3.064.318</u> |
| Omsætningsaktiver                                      |                  |                  |
| Tilgodehavende renter                                  | 16.240           | 18.517           |
| Likvide beholdninger                                   | 68.675           | 32.137           |
| Omsætningsaktiver, i alt                               | <u>84.915</u>    | <u>50.654</u>    |
| AKTIVER, i alt   | <u>2.156.085</u> | <u>3.114.971</u> |
| <b>PASSIVER</b>  |                  |                  |
| Egenkapital  |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                     | 500              | 500              |
| Reserve for valutakursregulering                       | 85.299           | 155.997          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 2.384            | 286.063          |
| Overført resultat                                      | 1.969.902        | 2.597.787        |
| Egenkapital, i alt                                     | <u>2.058.085</u> | <u>3.040.347</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser                        |                  |                  |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      | 86.431           | 59.731           |
| Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber             | 11.569           | 14.893           |
| Kortfristede gældsforpligtelser, i alt                 | <u>98.000</u>    | <u>74.624</u>    |
| Gældsforpligtelser, i alt                              | <u>98.000</u>    | <u>74.624</u>    |
| PASSIVER, i alt  | <u>2.156.085</u> | <u>3.114.971</u> |
| 9 Eventualforpligtelser                                |                  |                  |
| 10 Nærtstående parter                                  |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Forelået<br>udbytte | I alt     |
|--|-------------------------|--|--|----------------------|---------------------|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2022                                   | 500                     | 155.997                                    | 286.063  | 2.597.787            | 0                   | 3.040.347 |
| Valutakursregulering ved omregning<br>af udenlandske enheder | 0                       | -70.698                                    | -33.552  | 0                    | 0                   | -104.251  |
| Modtaget udbytte   |                         | 0  | -4.780   | 4.780                | 0                   | 0         |
| Ekstraordinært udbytte                                       | 0                       | 0  | 0  | -670.185             | 670.185             | 0         |
| Betalt udbytte   | 0                       | 0  | 0  | 0                    | -670.185            | -670.185  |
| Årets resultat   | 0                       | 0  | -245.346   | 37.520               | 0                   | -207.827  |
| Egenkapital 31. december 2022                                | 500                     | 85.299                                     | 2.384  | 1.969.902            | 0                   | 2.058.085 |

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for<br>valutakurs-<br>reguleringer | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>resultat | Forelået<br>udbytte | I alt     |
|--|-------------------------|--|--|----------------------|---------------------|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2021                                   | 500                     | 93.379                                     | 96.496   | 2.294.758            | 0                   | 2.485.132 |
| Skattefrit koncerntilskud                                    | 0                       | 0  | 0  | 244.422              | 0                   | 244.422   |
| Valutakursregulering ved omregning<br>af udenlandske enheder | 0                       | 62.618                                     | 103.119  | 0                    | 0                   | 165.737   |
| Modtaget udbytte   | 0                       | 0  | -11.100  | 11.100               | 0                   | 0         |
| Årets resultat   | 0                       | 0  | 97.548   | 47.507               | 0                   | 145.055   |
| Egenkapital 31. december 2021                                | 500                     | 155.997                                    | 286.063  | 2.597.787            | 0                   | 3.040.347 |

## Pengestrømsopgørelse

t.kr.

|   | 2022            | 2021            |
|---|-----------------|-----------------|
| Resultat før værdiregulering og finansielle poster              | -12.498         | -4.726          |
| Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler: |                 |                 |
| Finansielle poster, netto                                       | 64.581          | 72.422          |
| Betalt skat   | -17.999         | 0               |
| Valutakursreguleringer  | 5.257           | -20.189         |
| Tilgodehavender og gæld   | 2.277           | -3.624          |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet                                | <u>41.620</u>   | <u>43.884</u>   |
| Lån til associeret virksomhed                                   |                 |                 |
| Udlodning fra kapitalandele i associeret virksomhed             | 4.780           | 11.100          |
| Investering i associerede virksomheder                          | 0               | -3.421          |
| Salg af associeret virksomhed                                   | 633.625         | 0               |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet                          | <u>638.405</u>  | <u>7.679</u>    |
| Lån til associeret virksomhed                                   | 0               | -370.908        |
| Skattefrit koncerntilskud                                       | 0               | 244.422         |
| Betalt udbytte  | -670.185        | 0               |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet                         | <u>-670.185</u> | <u>-126.486</u> |
| Pengestrømme, netto   | 9.839           | -74.923         |
| Likvide beholdninger mv. primo                                  | -27.594         | 47.329          |
| Likvide beholdninger mv. ultimo                                 | <u>-17.755</u>  | <u>-27.594</u>  |
| Likvide beholdninger mv. består af:                             |                 |                 |
| Likvide beholdninger  | 68.675          | 32.137          |
| Mellemværender med tilknyttede virksomheder                     | -86.431         | -59.731         |
| Likvide beholdninger mv.  | <u>-17.755</u>  | <u>-27.594</u>  |

## Noter

t.kr.

|   |   |                    | 2022                | 2021               |                        |
|---|---|--------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| 1 | Administrationsomkostninger   |                    |                     |                    |                        |
|   | Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension  |                    | -4.416              | -1.792             |                        |
|   | Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.  |                    |                     |                    |                        |
|   | Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.                              |                    |                     |                    |                        |
|   | Gennemsnitligt antal beskæftigede   |                    | 0                   | 0                  |                        |
| 2 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder  |                    |                     |                    |                        |
|   | Anskaffelsessum Primo   |                    | 161.804             | 161.804            |                        |
|   | Anskaffelsessum ultimo  |                    | 161.804             | 161.804            |                        |
|   | Værdiregulering primo   |                    | 194.700             | 23.423             |                        |
|   | Værdiregulering   |                    | 35.699              | 172.159            |                        |
|   | Valutakursregulering  |                    | 27                  | -882               |                        |
|   | Værdireguleringer ultimo  |                    | 230.427             | 194.700            |                        |
|   | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt   | 392.231            | 356.504             |                    |                        |
|   | Som består af   |                    |                     |                    |                        |
|   | PFA Logistic SCI  | Hjemsted<br>Paris  | Ejerandele<br>100%  | Resultat<br>35.699 | Egenkapital<br>392.231 |
| 3 | Kapitalandele i associerede virksomheder  |                    |                     |                    |                        |
|   | Anskaffelsessum primo   |                    | 1.371.277           | 1.367.856          |                        |
|   | Tilgang   |                    | 0                   | 3.421              |                        |
|   | Afgang  |                    | -633.625            | 0                  |                        |
|   | Anskaffelsessum ultimo  |                    | 737.652             | 1.371.277          |                        |
|   | Værdiregulering primo   |                    | 40.883              | 22.592             |                        |
|   | Værdiregulering   |                    | -281.046            | -74.611            |                        |
|   | Modtaget udbytte  |                    | -4.780              | -11.100            |                        |
|   | Valutakursregulering  |                    | -33.580             | 104.001            |                        |
|   | Værdiregulering ultimo  |                    | -278.523            | 40.883             |                        |
|   | Kapitalandele i associerede virksomheder, i alt   | 459.129            | 1.412.160           |                    |                        |
|   | Som består af   |                    |                     |                    |                        |
|   | Grosvenor London Office Fund  | Hjemsted<br>London | Ejerandele<br>49,8% | Resultat<br>13.266 | Egenkapital<br>0       |
|   | Devonshire Square Estate, London  | London             | 45,0%               | -639.227           | 1.020.287              |
|   | Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering. |                    |                     |                    |                        |
| 4 | Andre finansielle indtægter   |                    |                     |                    |                        |
|   | Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder  |                    | 791                 | 0                  |                        |
| 5 | Øvrige finansielle udgifter   |                    |                     |                    |                        |
|   | Finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder   |                    | -43                 | -26                |                        |

## Noter

t.kr.

|   | 2022            | 2021             |
|---|-----------------|------------------|
| 6 Skat  |                 |                  |
| Årets aktuelle skat   | -11.458         | -14.893          |
| Reguleringer vedrørende tidligere år                                | <u>-3.106</u>   | <u>-5.296</u>    |
| Skat, i alt   | <u>-14.564</u>  | <u>-20.189</u>   |
| <br>  |                 |                  |
| Betalt skat   | <u>17.999</u>   | <u>5.296</u>     |
| 7 Resultatdisponering   |                 |                  |
| Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:             |                 |                  |
| <br>  |                 |                  |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | -245.346        | 97.548           |
| Overført til næste år   | <u>37.520</u>   | <u>47.507</u>    |
| I alt   | <u>-207.827</u> | <u>145.056</u>   |
| 8 Udlån til associerede virksomheder                                |                 |                  |
| Anskaffelsessum primo   | 1.295.654       | 862.128          |
| Tilgang   | 0               | 307.189          |
| Renter tilskrevet hovedstolen                                       | 0               | 63.719           |
| Værdiregulering   | -6.453          | 0                |
| Valutaregulering  | <u>-69.392</u>  | <u>62.618</u>    |
| Udlån til associerede virksomheder ultimo, i alt                    | 1.219.809       | <u>1.295.654</u> |

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningens 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 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA Europe Real Estate Medium A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18 som den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.