

# PFA DK CORE Erhverv I K/S

## Årsrapport 2022

Som godkendt på selskabets generalforsamling den 7. marts 2023

---

Alexander Stougaard de Haas  
Dirigent

PFA DK CORE Erhverv I K/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 39 37 91 55

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18
Supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v.	
Obligationer	21

## Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA DK CORE Erhverv I K/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 37 91 55 Reg.nr. (Finanstilsynet): 24.435</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Komplementar	<p>Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP</p>
Direktion	<p>Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

	2021	2022
Hovedtal (t .kr.)		
Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	480.557	-228.284
Kursreguleringer	-421.644	295.989
Årets resultat	0	0
Balancesum	8.945.347	8.479.961
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.935.995	8.465.405
Udstedte obligationer	8.939.641	8.474.561
Egenkapital	0	0
Nøgletal (%)		
Egenkapitalforrentning, %	0	0
Soliditetsgrad, %	0	0

#### Definitioner af nøgletal:

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

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

#### Væsentlige aktiviteter

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

Selskabet udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til ovennævnte investeringer.

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i 2022 været én indløsning af udstedte obligationer. Årets resultat på 0 kr. er forventeligt og i overensstemmelse med selskabets formål.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der har efter balancedagen været én indløsning. Indløsningen påvirker ikke selskabets resultat eller egenkapital. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2023

For 2023 forventes et resultat på 0 kr.

Samfundsansvar

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/finansiel-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).

Udrulning af ny EU-regulering

EU er fortsat i proces med at indføre en EU miljøtaksonomi samt Disclosuresforordningen. Miljøtaksonomien skal skabe fælles klassificering af, hvad der er klima- og miljømæssigt bæredygtigt, og Disclosuresforordningen (SFDR) skal sætte fælles standarder for oplysninger omkring finansielle produkters bæredygtighedsrelaterede information. I SFDR er finansielle produkter opdelt i tre forskellige kategorier, afhængigt af fokus på bæredygtighed:

1. Produkter, der har bæredygtighed som sit mål og ikke gør væsentlig skade på andre bæredygtigheds mål, jf. artikel 9 i SFDR (artikel 9-produkter)
2. Produkter med miljømæssige eller sociale karakteristika eller en kombination af disse karakteristika, men som ikke har bæredygtighed som sit mål, jf. artikel 8 i SFDR (artikel 8-produkter)
3. Produkter, der hverken kan kategoriseres som artikel 8 eller 9 produkter.

PFA DK CORE Erhverv I K/S's produkt er kategoriseret som et artikel 8-produkt. Der kommer en mere systematisk opfølgning på artikel 8-produktets bæredygtighedskarakteristika i form af periodiske rapporteringer, der blandt andet er en del af denne årsrapport (se supplerende beretning bagerst i denne årsrapport).

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PFA DK CORE Erhverv I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2023

Direktion:

På vegne af Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP

---

Michael Bruhn

---

Rasmus Uldal Bessing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Core Erhverv I K/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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 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. 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 samt udtalelse om den supplerende beretning i henhold til Disclosureforordningen

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

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

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

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

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

København, den 7. marts 2023

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56

Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35823

Kristian Ehrenreich Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46662

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

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

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

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

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2021.

### Koncernforhold og nærtstående parter

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

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

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

### Generelle principper for indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

#### Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

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

## Resultatopgørelsen

#### Administrationsomkostninger

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

#### Dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### Finansielle poster

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

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

## Balancen

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

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

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

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital

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

#### Langfristede gældsforpligtelser

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

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

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

#### Kortfristede gældsforpligtelser

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

#### Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

## Resultatopgørelse

t.kr.

Note		2022	2021
1	Administrationsomkostninger	-67.678	-58.848
	Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	-228.284	480.557
	Driftsresultat	<u>-295.962</u>	<u>421.709</u>
	Andre finansielle indtægter	26	0
	Øvrige finansielle udgifter	-53	-65
2	Kursreguleringer	<u>295.989</u>	<u>-421.644</u>
	Finansielle poster i alt	<u>295.962</u>	<u>-421.709</u>
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Som ledelsen foreslår disponeret således		
	Overført til næste år	<u>0</u>	<u>0</u>
3	I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

## Balance

t.kr.

Note

	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
Finansielle aktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.465.405	8.935.995
Omsætningsaktiver, i alt	8.465.405	8.935.995
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	14.557	9.352
Omsætningsaktiver, i alt	14.557	9.352
<b>AKTIVER, i alt</b>	<b>8.479.961</b>	<b>8.945.347</b>
<b>PASSIVER</b>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	0	0
Overført resultat	0	0
Egenkapital, i alt	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		
4 Udstedte obligationer	7.901.313	8.939.641
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	7.901.313	8.939.641
Kortfristede gældsforpligtelser		
Udstedte obligationer	573.248	0
Anden gæld	5.400	5.706
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	578.648	5.706
Gældsforpligtelser, i alt	8.479.961	8.945.347
<b>PASSIVER, i alt</b>	<b>8.479.961</b>	<b>8.945.347</b>
5 Finansielle risici og finansielle instrumenter		
6 Væsentlige aftaler		
7 Nærtstående parter		

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2021	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2022	2021
Årets resultat	0	0
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Dagsværdiregulering af værdipapirer og kapitalandele	228.284	-480.557
Kursreguleringer	-295.989	421.644
Ændring af tilgodehavender og gæld	-306	1.707
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-68.012</u>	<u>-57.206</u>
Køb/salg af Andreværdipapirer og kapitalandele	242.307	-2.175.230
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>242.307</u>	<u>-2.175.230</u>
Ændringer i udstedte obligationer	-169.090	2.230.724
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-169.090</u>	<u>2.230.724</u>
Pengestrømme, netto	5.205	-1.712
Likvide beholdninger, primo	9.352	11.064
Likvide beholdninger, ultimo	<u>14.557</u>	<u>9.352</u>

## Noter

t.kr.

	2022	2021
1 Administrationsomkostninger		
Selskabets direktører har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Kursreguleringer		
Kursreguleringer af udstedte obligationer	<u>295.989</u>	<u>-421.644</u>
3 Resultatdisponering		
Overført til næste år	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

## 4 Udstedte obligationer

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

Gæld opstået ved udstedelse af obligationer forventes som udgangspunkt af forfalde mere en 1 år fra balancedagen og føres derfor under langsigtede gældsforpligtelser. Der har været 1 indløsning af obligationer på 5 år. Der forventes yderligere indløsning af obligationer på 573 mio.kr. i 2023, og denne del af gælden er derfor ført under kortfristede gældsforpligtelser.

## 5 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser:

Andre værdipapirer og kapitalandele	8.465.405	<u>8.935.995</u>
Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>8.465.405</u>	<u>8.935.995</u>
Udstedte obligationer	<u>8.474.561</u>	<u>8.939.641</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>8.474.561</u>	<u>8.939.641</u>
Anden gæld	<u>578.648</u>	<u>5.706</u>
Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris	<u>578.648</u>	<u>5.706</u>

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

## Noter

t.kr.

### 5 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

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

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

	Noterede priser	Observer- bare input	Ikke observer- bare input
31. december 2022			
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.465.405</u>
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.465.405</u>
Gældsforpligtelser			
Udstedte obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.474.561</u>
Finansielle gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.474.561</u>
31. december 2021			
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.935.995</u>
Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.935.995</u>
Gældsforpligtelser			
Udstedte obligationer	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.939.641</u>
Finansielle gældsforpligtelser, der måles til	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.939.641</u>

Væsentlige ikke-observerbare input for niveau 3

Opgørelsen af dagsværdi efter en afkastbaseret model baseret på væsentlige ikke-observerbare input. De primære ikke-observerbare forudsætninger i forbindelse med værdiansættelsen er fremtidige pengestrømme fra drift over en længere årrække samt afkastkravet. Afkastkravet er opbygget efter anerkendte værdiansættelsesprincipper, herunder den risikofrie rente, kredit- og illikviditetsspænd. Som følge af selskabet alene ejer én investering, er det samlede afkastkrav ikke oplyst grundet konkurrencemæssige hensyn.

## Noter

t.kr.

### 5 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Årets bevægelser for niveau 3	2022	2021
Aktiver		
Dagsværdi primo	8.935.995	6.280.208
Årets dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-228.284	480.557
Til- og afgang	<u>-242.307</u>	<u>2.175.230</u>
Dagsværdi ultimo	<u>8.465.405</u>	<u>8.935.995</u>
Gældsforpligtelser		
Dagsværdi primo	8.939.641	6.287.273
Årets dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-295.989	421.644
Til- og afgang	<u>-169.090</u>	<u>2.230.724</u>
Dagsværdi ultimo	<u>8.474.561</u>	<u>8.939.641</u>

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for de underliggende ejendomme med +/- 1,00 procentpoint i værdiansættelsen ultimo 2022 ville ændre markedsværdien af andre værdipapirer og kapitalandele med -1,3 mia. kr. og henholdsvis 2,1 mia. kr. (2021: -1,5 mia. kr. og 2,4 mia.kr.).

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

### 6 Væsentlige aftaler

Selskabet har indgået følgende væsentlige aftaler

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

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

Udstederaftale med Danske Bank om udstedelse og indløsning af obligationer.

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

### 7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet

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

Rådgivnings og forvaltnings fee til PFA Asset Management	66.888	58.006
Køb og salg af kapitalandele fra/til PFA Pension	-242.307	2.175.230

# Supplerende beretning om oplysninger i henhold til Disclosureforordningen m.v.

## BILAG IV

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

Ved »bæredygtig investering« forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de investeringsmodtagende virksomheder følger god ledelsespraksis.

EU-klassificeringssystemet er et klassificeringssystem, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Nævnte forordning indeholder ikke en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificeringssystemet eller ej.

Produkt navn  
PFA Danske Erhvervsjendomme Core

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode)  
DK2F1ZT37U6QR8FQCO46]

### Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Havde dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja    Nej

Det foretog bæredygtige investeringer med et miljømål: %

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det foretog bæredygtige investeringer med et socialt mål: %

Det fremmede miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika og selv om det ikke havde en bæredygtig investering som mål, havde det en andel af bæredygtige investeringer på %

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Det fremmede M/S-karakteristika, men foretog ikke nogen bæredygtige investeringer



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

Produktet fremmer miljømæssige og sociale karakteristika. Dette skete ved at opføre og eje bygninger, hvor der blandt andet blev arbejdet på at øge energi-effektiviteten, brugen af vedvarende og mindre CO<sub>2</sub>-belastende energikilder, affaldssortering og med indførelsen af energioptimerende/CO<sub>2</sub>-besparende byggeprocesser. Arbejdet tager primært udgangspunkt i tredjeparts certificeringer, som ser på bygningernes sociale, økonomiske, og miljømæssige bæredygtighed.

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

● Hvordan klarede bæredygtighedsindikatorerne sig?

- PFA følger udviklingen af aktivernes CO<sub>2</sub>-aftryk, som angiver hvor mange tons CO<sub>2</sub> der kan tilbageføres til en investering på én million danske kroner ud fra porteføljens underliggende aktiver. Produktets CO<sub>2</sub>-aftryk er beregnet til 0.3 tons pr. investeret million danske kroner (100% datadækning). De benyttede data er en kombination af rapporteret og estimeret data fra de enkelte ejendomme, som porteføljen investerer i. CO<sub>2</sub> data kommer i dag med en iboende usikkerhed, hvorfor det beregnede CO<sub>2</sub>-aftryk potentielt vil kunne ændre sig i takt med at både datadækning og -kvalitet forbedres over tid.

- PFA monitorerer andelen af ejendomsaktiver, som er energi-efficiente bygninger. Energi-efficiente bygninger er bygninger med energimærke A. Energimærkningen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering. 20% af produktets ejendomsaktiverne er energimærke A.
- PFA monitorerer andelen af ejendomsaktiver som har DGNB guld- eller platincertificeringer: DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis. 19% af produktets ejendomsaktiver har DGNB guld- eller platincertificeringer. Derudover har vi porteføljecertificeret alle porteføljens ejendomme med en DGNB-basis certificering. Formålet er metodisk at prioritere indsatser relateret til bæredygtighed i den løbende ejendomsforvaltning, der hvor indsatserne er mest effektive.

● ...og sammenlignet med tidligere perioder?

N/A.

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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

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

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

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



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

Produktet tog hensyn til de obligatoriske vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer (PAIs) for ejendomsinvesteringer. Disse indgik i due diligence-processen forud for køb af en investering og blev monitoreret årligt. Derudover blev der foretaget konkrete indsatser for at øge energieffektivitet og nedbringe CO<sub>2</sub>-udledningen.



Hvad var dette finansielle produkts største investeringer?

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

2022

Største investeringer	Sektor	% aktiver	Land
PFA DK Ejendomme Lav A/S	Real Estate	100 %	DK



Hvilken andel udgjorde bæredygtighedsrelaterede investeringer?

Aktivallokering beskriver andelen af investeringer i specifikke aktiver.

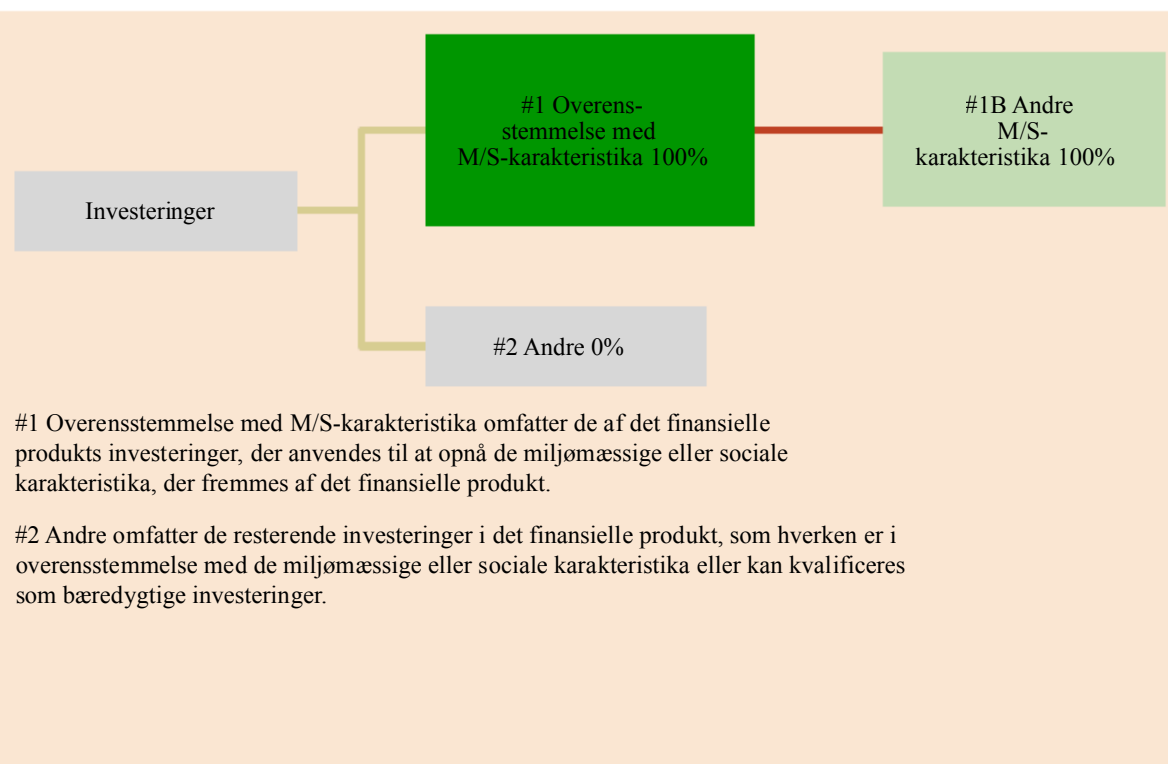
● Hvad var aktivallokeringen?

Der bliver udelukkende investeret i danske erhvervsjendomme, som alle er placeret i kategorien ”Overensstemmelse med M/S-karakteristika”.

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

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

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



● Inden for hvilke økonomiske sektorer blev investeringerne foretaget?

Investeringerne blev foretaget i erhvervsjendomssektoren.



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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

<sup>1</sup> ?

Ja:

inden for fossilgas

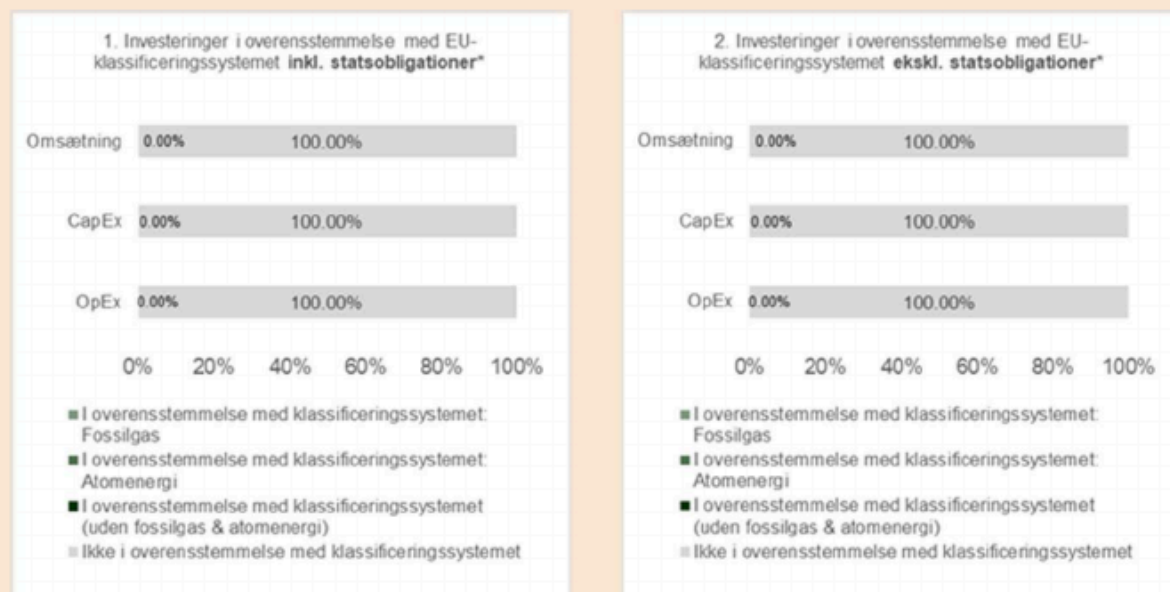
inden for atomkraft

Nej

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

- omsætning, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter
- kapitaludgifter (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på omstilling til en grøn økonomi.
- driftsudgifter (OpEx), der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.

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



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

● er bæredygtige investeringer med et miljømål, der ikke tager hensyn til kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i

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

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.

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

henhold til forordning (EU) 2020/852.

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

N/A



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

N/A



Hvilken andel udgjorde socialt bæredygtige investeringer?

N/A. Produktet har ingen minimumsandel af bæredygtige investeringer.



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

Der er ingen investeringer medtaget under "Andre".



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

Som bygherre og ejendomsinvestor har PFA løbende haft fokus på energioptimerende forbedringer og CO2-reducerende tiltag ved at gå i dialog med entreprenører samt ejendomsadministratorer og -forvaltere.



Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

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

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

- Hvordan adskiller referencebenchmarket sig fra et bredt markedsindeks?

N/A

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

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med referencebenchmarket?

N/A

- Hvordan klarede dette finansielle produkt sig sammenlignet med det brede markedsindeks?

N/A