

PFA Europe Real Estate Low A/S

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 39754118

Årsrapport 2024

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

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for PFA Europe Real Estate Low 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2025

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate Low A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Low A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 6. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor
mne28632

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA Europe Real Estate Low A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	39754118
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Michael Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab for selskaber, der foretager direkte eller indirekte investeringer i fast ejendom i udlandet.

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 Pension, forsikringsaktieselskab, København.

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -638.921.953 kr. mod -1.410.611.138 kr. i 2023.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde -638.474.678 kr. mod -1.409.857.502 kr. i 2023.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde -443.193 kr. mod -858.421 kr. i 2023, hvilket er bedre end forventet grundet lavere administrationsomkostninger.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2024. Afkastkravene på ejendomsinvesteringer i selskabets tilknyttede virksomheder 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.

Der er foretaget rettelse af væsentlige fejl i værdiansættelsen af investeringsejendomme i et af datterselskaberne pr. 1. januar 2023 fra tidligere år, samt pr. 31. december 2023. Forholdet er yderligere beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventes et negativt resultat før værdiregulering og finansielle poster i niveauet 300.000 - 600.000 kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA Europe Real Estate Low A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

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

Ændringen af anvendt regnskabspraksis har medført tilbageførsel af tidligere års værdiregulering af gæld til kreditinstitutter i datterselskaber, hvorfor værdien af kapitalandele i tilknyttede virksomheder er ændret. Egenkapitalen og Kapitalandele i tilknyttede selskaber er således reduceret med 201 mio. kr. pr. 1. januar 2023 og 179 mio. kr. pr. 31. december 2023. Årets resultat for 2023 er forøget med 22 mio. kr.

For 2024 har ændringen haft en positiv indvirkning på årets resultat på 129 mio. kr. og en negativ indvirkning på egenkapitalen ultimo på 50 mio. kr.

Ændringen har ingen skattemæssig effekt i hverken 2024 eller 2023.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2024 er der konstateret fejl i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme i tidligere år. Fejlen er korrigeret i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 52, stk. 2, hvorved de berørte sammenligningstal for 2023 er korrigeret. Egenkapitalen primo 2023 er reduceret med 202 mio.kr., mens Årets resultat for 2023 og Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme for 2023 er reduceret med 42 mio.kr. Egenkapital og Investeringsejendomme ultimo 2023 er reduceret med 244 mio. kr. Ændringerne har ingen skattemæssig effekt.

Omregning af fremmed valuta

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

Koncernforhold

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA Europe Real Estate Low 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 Low A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Generelt om indregning og måling

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3 A.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet har i 2024 opfyldt 90 %-reglen.

Skatten, der indregnes i årsregnskabet, omfatter aktuel skat af årets udenlandske skattepligtige indkomst og regulering af udenlandske skatter vedrørende tidligere år.

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

Anvendt regnskabspraksis

den regnskabsmæssige værdi.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Administrationsomkostninger	1	-443.193	-858.421
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		-443.193	-858.421
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	2	-638.474.678	-1.409.857.502
Resultat før finansielle poster		-638.917.871	-1.410.715.923
Andre finansielle indtægter	3	487.381	768.267
Øvrige finansielle udgifter	4	-491.463	-590.907
Resultat før skat		-638.921.953	-1.410.538.563
Skat af årets resultat	5	0	-72.575
Årets resultat		-638.921.953	-1.410.611.138
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		42.000.000	0
Overført resultat		-680.921.953	-1.410.611.138
Resultatdisponering		-638.921.953	-1.410.611.138

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>1.943.511.426</u>	<u>1.752.485.699</u>
Finansielle anlægsaktiver, i alt		<u>1.943.511.426</u>	<u>1.752.485.699</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>1.943.511.426</u>	<u>1.752.485.699</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>7.334.991</u>	<u>24.297.860</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>7.334.991</u>	<u>24.297.860</u>
Aktiver, i alt		<u>1.950.846.417</u>	<u>1.776.783.559</u>

Balance

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.892.097.935	1.766.760.030
Udbytte for regnskabsåret		42.000.000	0
Egenkapital, i alt		1.934.597.935	1.767.260.030
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.248.482	9.523.529
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		16.248.482	9.523.529
Gældsforpligtelser, i alt		16.248.482	9.523.529
Passiver, i alt		1.950.846.417	1.776.783.559
Eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	2.190.278.886	0	2.190.778.886
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl		-244.609.449		-244.609.449
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis		-178.909.407		-178.909.407
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.766.760.030	0	1.767.260.030
Valutakursregulering finansielle anlægsaktiver		1.137.927		1.137.927
Årets resultat		-680.921.953	42.000.000	-638.921.953
Tilskud fra koncern		805.121.931		805.121.931
Egenkapital 31. december 2024	500.000	1.892.097.935	42.000.000	1.934.597.935

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-387.507	-665.866
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

	2024 kr.	2023 kr.
Anskaffelsessum primo	3.942.429.757	3.425.426.539
Tilgang i årets løb	828.365.191	524.467.068
Afgang i årets løb	0	-7.463.850
Anskaffelsessum ultimo	4.770.794.948	3.942.429.757
Værdireguleringer primo	-2.189.944.058	-580.444.707
Regulering vedrørende tidligere år	0	-202.370.207
Ændring som følge af valutakursregulering	1.135.214	2.728.358
Årets værdireguleringer	-638.474.678	-1.409.857.502
Værdireguleringer ultimo	-2.827.283.522	-2.189.944.058
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	1.943.511.426	1.752.485.699

Som består af:	Hjemsted	Ejerandel	Resultat t.kr.	Egenkapital t.kr.
PFA Europe Real Estate Low II A/S	København	100%	-29.670	624.759
PFA Europe Real Estate Micro Living ApS	København	100%	36.057	82.215
PFA French Real Estate Commercial Low SCI*	Paris	100%	-269.410	460.651
PFA French Real Estate Residential Low SCI*	Paris	100%	-160.820	-131.023
PFA Dutch Commercial Real Estate Low B.V.*	Amsterdam	100%	-607	143.084
Excelsior Seniors SA*	Bruxelles	100%	-68.958	101.171
PFA French Real Estate Residential 1-A SCI*	Paris	100%	-49.775	322.165
PFA French Real Estate Senior Housing 2 SCI*	Paris	100%	-95.293	209.465

*) Der foreligger endnu ikke en årsrapport for 2024, hvorfor de viste oplysninger er fra seneste modtagne regnskabsrapportering pr. 31. december 2024.

Noter

3. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Andre finansielle indtægter	358.899	768.267
Valutakursreguleringer	128.482	0
Andre finansielle indtægter, i alt	487.381	768.267

4. Øvrige finansielle udgifter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-491.463	-432.375
Valutakursreguleringer	0	-158.532
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-491.463	-590.907

5. Skat af årets resultat

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

Der er ikke betalt selskabsskat.

	2024 kr.	2023 kr.
Udenlandsk skat af årets resultat tidligere år	0	72.575
Skat, i alt	0	72.575
Betalt skat	0	72.575

6. 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.

7. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

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

Noter

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

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