

PFA Europe Real Estate Low A/S

Årsrapport 2022

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 7. marts 2023

Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 7. marts 2023

Alexander Stougaard de Haas
Dirigent

PFA Europe Real Estate Low A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 75 41 18

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Europe Real Estate Low A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 75 41 18</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, Forsikringsaktieselskab c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Anders Damgaard Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentlige 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 ovenstående formål og er en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici mv.

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 -451.202 t.kr. mod 380.534 t.kr. i 2021.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde -448.377 t.kr. mod 381.250 t.kr. i 2021.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde -1.464 t.kr. mod -682 t.kr. i 2021, hvilket er som 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. 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. -2,0 mio.kr.

Påtegninger

Ledespåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Low A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Regnskabspraksis er 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 Low A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, 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.

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.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter samt valutakursreguleringer.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskatte- lovens § 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 2022 opfyldt 90 %-reglen.

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.

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

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med en negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Tilgodehavender

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

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

t.kr.

Note		2022	2021
1	Administrationsomkostninger	-1.464	-682
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-1.464	-682
2	Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	-448.377	381.250
	Resultat før finansielle poster	-449.840	380.568
3	Øvrige finansielle udgifter	-1.362	-33
	Resultat før skat	-451.202	380.534
4	Skat	0	0
	Årets resultat	-451.202	380.534
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:			
	Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-68.716	92.932
	Overført til næste år	-382.486	287.602
	I alt	-451.202	380.534

Balance

t.kr.

Note

	2022	2021
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.045.766	3.176.532
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.045.766</u>	<u>3.176.532</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.045.766</u>	<u>3.176.532</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	18
Likvide beholdninger	28.070	26.031
Andre tilgodehavender	5.903	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>33.973</u>	<u>26.049</u>
AKTIVER i alt	<u>3.079.739</u>	<u>3.202.581</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	92.222
Overført resultat	3.070.868	3.109.139
Egenkapital i alt	<u>3.071.368</u>	<u>3.201.862</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.370	719
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.370</u>	<u>719</u>
PASSIVER i alt	<u>3.079.739</u>	<u>3.202.581</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	0	92.222	3.109.139	3.201.862
Skattefrit koncerntilskud	0	0	0	318.157	318.157
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	0	2.552	0	2.552
Modtagne udbytter			-26.059	26.059	0
Årets resultat	0		-68.716	-382.486	-451.202
Egenkapital 31. december 2022	500	0	0	3.070.868	3.071.368

	Virksom- hedskapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	-5.148	0	2.109.335	2.104.687
Skattefrit koncerntilskud	0	0	0	717.350	717.350
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	5.148	-710	-5.148	-710
Årets resultat	0	0	92.932	287.602	380.534
Egenkapital 31. december 2021	500	0	92.222	3.109.139	3.201.862

Noter

t.kr.

2022

2021

1 Administrationsomkostninger			
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-844	-557	
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	3.084.310	2.366.960	
Tilgang	341.117	717.350	
Anskaffelsessum ultimo	3.425.427	3.084.310	
Værdiregulering primo	92.222	-262.287	
Årets værdireguleringer	-448.377	381.250	
Modtagne udbytter	-26.059	-26.031	
Valutakursregulering	2.552	-710	
Værdireguleringer ultimo	-379.661	92.222	
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	3.045.766	3.176.532	

Som består af	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
PFA Europe Real Estate Low II A/S	København	100%	16.659	1.804.089
PFA Europe Real Estate Micro Living ApS	København	100%	-133.628	303.117
PFA French Real Estate Commercial Low SCI*	Paris	100%	-159.093	119.062
PFA French Real Estate Residential Low SCI*	Paris	100%	-68.148	142.722
PFA Dutch Commercial Real Estate Low B.V.*	Amsterdam	100%	-60.520	251.041
Excelsior Seniors SA*	Paris	100%	-30.532	145.177
PFA French Real Estate Senior Housing 2 SCI*	Paris	100%	-4.743	179.625
PFA French Real Estate Senior Housing 1.1 SCI**	Paris	100%	0	0
PFA French Real Estate Residential 1-A SCI*	Paris	100%	-8.282	93.584
PFA French Real Estate Residential 1-B SCI**	Paris	100%	-89	7.348

Nyerhvervede kapitalandele indregnes til kostpris.

*) Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på baggrund af rapportering pr. 31. december 2022.

***) Nystiftet selskab uden aktivitet på balancedagen.

3 Øvrige finansielle udgifter			
Finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-106	-35	

4 Skat

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

Der er ikke betalt selskabsskat.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

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

Noter

t.kr.

6 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, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.