

PFA Europe Real Estate Low II A/S

Årsrapport 2022

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 7. marts 2023

Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 7. marts 2023

Alexander Stougaard de Haas
Dirigent

PFA Europe Real Estate Low II A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 75 47 89

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Europe Real Estate Low II A/S c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 75 47 89</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate Low A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn (formand) Mikael Arne Fogemann Mary Anne Nybro Ekberg</p>
Direktion	<p>Mikael Arne Fogemann</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hovedtal (t.kr.)	2021	2022
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-633	-68
Årets resultat	435.432	16.659
Finansielle anlægsaktiver	1.758.280	1.806.055
Balancesum	1.778.050	1.825.745
Egenkapital	1.756.495	1.804.089
Nøgletal		
Egenkapitalforrentning, %	33,2%	0,9%
Soliditetsgrad, %	98,8%	98,8%

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 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. Den 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 dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension. Forhold, der falder uden for sædvanlig og daglig drift, kan som følge heraf alene indgås på vegne af selskabet i henhold til selskabets tegningsregel eller på baggrund af konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er et 100 % ejet datterselskab af PFA Europe Real Estate Low A/S.

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).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 16.659 t.kr. mod 435.432 t.kr i 2021.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 16.839 t.kr. mod 436.167 t.kr. i 2021.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde -68 t.kr. mod -633 t.kr. i 2021, hvilket er bedre end forventet grundet lavere administrationsomkostninger.

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, der er på niveau med 2022.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 for PFA Europe Real Estate Low II 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:

Mikael Arne Fogemann

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Mikael Arne Fogemann

Mary Anne Nybro Ekberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Low II 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for 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 udenlandske dattervirksomheder 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 Europe Real Estate Low A/S, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA Europe Real Estate Low II 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 II 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 ressourcebelastning 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 og valutakursreguleringer.

Skat

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 opfylder i 2022 90 %-reglen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

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

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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider 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	-68	-633
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-68	-633
2 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	16.839	436.167
Resultat før finansielle poster	16.770	435.534
3 Øvrige finansielle udgifter	-112	-102
Resultat før skat	16.659	435.432
4 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	16.659	435.432
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.839	292.992
Overført til næste år	-180	142.440
5 I alt	16.659	435.432

Balance

t. kr.

Note

	2022	2021
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.806.055	1.758.280
Finansielle anlægsaktiver, i alt	<u>1.806.055</u>	<u>1.758.280</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>1.806.055</u>	<u>1.758.280</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder	3.012	3.012
Andre tilgodehavender	1.721	1.721
Likvide beholdninger	14.958	15.038
Omsætningsaktiver, i alt	<u>19.690</u>	<u>19.770</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.825.745</u>	<u>1.778.050</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500	500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	312.058	292.992
Overført resultat	1.491.531	1.463.003
Egenkapital, i alt	<u>1.804.089</u>	<u>1.756.495</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.088	6.981
Anden gæld	14.568	14.574
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>21.656</u>	<u>21.556</u>
Gældsforpligtelser, i alt	<u>21.656</u>	<u>21.556</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.825.745</u>	<u>1.778.050</u>
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500	292.992	1.463.003	1.756.495
Skattefrit koncerntilskud	0	0	28.708	28.708
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	2.227	0	2.227
Årets resultat	0	16.839	-180	16.659
Egenkapital 31. december 2022	500	312.058	1.491.531	1.804.089

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode	Overført Resultat	I alt
Indskud ved stiftelse, den 1. oktober 202	500	0	1.304.947	1.305.447
Skattefrit koncerntilskud	0	0	15.616	15.616
Årets resultat	0	292.992	142.440	435.432
Egenkapital 31. december 2021	500	292.992	1.463.003	1.756.495

Pengestrømsopgørelse

t.kr.

	2022	2021
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-68	-633
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	-112	-102
Tilgodehavender og gæld	100	646
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-80</u>	<u>-89</u>
Investering i tilknyttede virksomheder	-28.708	-15.616
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-28.708</u>	<u>-15.616</u>
Skattefrit koncerntilskud	28.708	15.616
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>28.708</u>	<u>15.616</u>
Pengestrømme, netto	-80	-89
Likvide beholdninger mv. primo	15.038	15.127
Likvide beholdninger mv. ultimo	<u>14.958</u>	<u>15.038</u>

Noter

t. kr.

	2022	2021
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-28	-557
	<u> </u>	<u> </u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal ansatte	<u> 0 </u>	<u> 0 </u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	1.465.288	1.449.673
Årets tilgang	28.708	15.616
Valutakursreguleringer	2.093	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.496.089</u>	<u>1.465.288</u>
Værdireguleringer primo	292.992	-143.175
Regulering til primo	0	-916
Værdireguleringer	16.839	437.083
Valutakursreguleringer	135	0
Værdireguleringer ultimo	<u>309.965</u>	<u>292.992</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	1.806.055	<u> 1.758.280 </u>

Som består af	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
PFA German Real Estate Low I ApS	København	100%	-984	86.744
PFA German Real Estate Low II ApS	København	100%	4.052	197.221
PFA German Real Estate Low III ApS	København	100%	-2.003	200.753
PFA German Real Estate Low IV ApS	København	100%	-15.914	280.852
PFA German Real Estate Low V ApS	København	100%	3.815	274.740
PFA German Real Estate Low VI ApS	København	100%	-292	254.867
PFA German Real Estate Low VII ApS	København	100%	29.221	469.296
PFA German Real Estate Low VIII ApS	København	100%	-1.057	41.581

3 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-39	-13
	<u> </u>	<u> </u>

- 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 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	16.839	292.992
Overført til næste år		-180
I alt		<u> 16.659 </u>
		<u> 435.432 </u>

- 6 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 kildeskatte 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.

7 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

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

PFA Europe Real Estate Low II 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.