

PFA Europe Real Estate High A/S

Årsrapport 2018

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 8. marts 2019



Allan Polack
formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 8. marts 2019



Katrine Baagøe-Mikkelsen
dirigent

PFA Europe Real Estate High A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 14 40 64 92

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 High A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 14 40 64 92</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Dorthe Bundgaard Anders Damgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

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

Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Europe Real Estate High A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Europe Real Estate High A/S koncernen.

PFA Europe Real Estate High A/S er moderselskab for datterselskaberne: UK Ejendomme A/S og PFA Europe Real Estate High II A/S.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 7.058 t. kr. mod 4.358 t. kr. i 2017.

Forventninger til 2019

For 2019 forventes et resultat før skat i niveauet 7-10 mio. kr.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for PFA Europe Real Estate High A/S

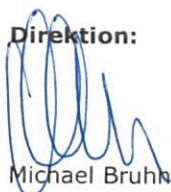
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2019

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Allan Polack
Formand



Dorthe Bundgaard



Anders Damgaard
Anders Damgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Europe Real Estate High A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate High A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 væsentli-

ge, 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.

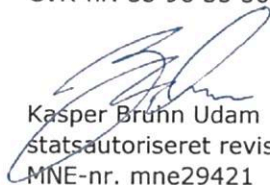
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 8. marts 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29421



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2017.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Europe Real Estate High A/S ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Europe Real Estate High A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Real Estate High 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 fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet resourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

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

Generelle forhold om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Investeringsejendomme og kapitalandele, der er købt i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

Valutakursregulering

Valutakursregulering består kursregulering af likvide beholdninger i fremmed valuta.

Skat

Selskabet er i henhold til gældende skatteregler sambeskattet med PFA Holding og koncernens danske datterselskaber. Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen, uanset om en del først bliver beskattet i senere regnskabsår.

Udskudt skat indregnes af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser på balancedagen.

Såvel aktuel som udskudt skat af den i udlandet optjente indkomst afsættes i selskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

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

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

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

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

Kapitalandele i associeret virksomhed

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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af positiv eller negativ goodwill.

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end 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

t. kr.

Note	2018	2017
1 Administrationsomkostninger	-151	-168
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-151	-168
2 Indtægter fra tilknyttede virksomhed	2.697	-482
3 Indtægter fra associerede virksomhed	-2.729	21.404
Resultat før finansielle poster	-183	20.754
4 Finansielle indtægter	9.734	4.876
Finansielle udgifter	0	-1.564
5 Valutakursregulering	-538	-9.833
Resultat før skat	9.014	14.234
6 Skat af årets resultat	-1.955	-9.876
Årets resultat	7.058	4.358

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	20.922
Overført til næste år	7.058	-16.564
I alt	7.058	4.358

Balance

t. kr.

Note	2018	2017
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	275.277	36.165
3 Kapitalandele i associeret virksomheder	0	548.981
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>275.277</u>	<u>585.146</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>275.277</u>	<u>585.146</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv, Danmark	8.518	8.518
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.517.316	975.408
Likvide beholdninger	31.341	255
Omsætningsaktiver, i alt	<u>1.557.174</u>	<u>984.180</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.832.451</u>	<u>1.569.326</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	16.500	16.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	444.711
Overført resultat	1.789.399	1.101.214
Egenkapital, i alt	<u>1.805.899</u>	<u>1.562.425</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.167	0
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	1.386	622
Udenlandsk skat	0	6.279
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>26.552</u>	<u>6.901</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.552</u>	<u>6.901</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.832.451</u>	<u>1.569.326</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	16.500	444.711	1.101.214	1.562.425
Afgang		-444.711	444.711	0
Tilgang		0	236.415	236.415
Årets resultat	0	0	7.058	7.058
Egnkapital i alt	16.500	0	1.789.399	1.805.899

Der er i juni 2018 foretaget koncerntilskud i tilknyttede virksomhed, som er gennemført i PFA Europe Real Estate High II A/S. Koncerntilskud er indregnet under frie reserver i egenkapitalen

Noter

t. kr.

2018

2017

1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension	174	-206
Øvrige administrationsudgifter	0	0
Refusion af udgifter	-24	38
	<u>-151</u>	<u>-168</u>

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum primo	45.000	45.000
Årets tilgang	236.415	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>281.415</u>	<u>45.000</u>
Opskrivning primo	7.518	7.391
Udlodning af udbytte	0	0
Årets opskrivning	42	126
Opskrivning ultimo	<u>7.560</u>	<u>7.518</u>
Nedskrivning primo	-16.353	-15.744
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	2.655	-609
Nedskrivning ultimo	<u>-13.698</u>	<u>-16.353</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	<u>275.277</u>	<u>36.164</u>

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
UK Ejendomme A/S	Ejendomsselskab	København	100%	42	17.560
PFA Europe Real Estate High II A/S	Ejendomsselskab	København	100%	2.655	257.717

3 Kapitalandele i associeret virksomheder

Anskaffelsessum primo	95.434	778.679
Udlodning	0	-683.245
Afgang	-95.434	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>95.434</u>
Opskrivning primo	703.389	721.461
Årets opskrivning	0	-39.476
Tilbageført tidligere års opskrivninger	-703.389	21.404
Opskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>703.389</u>
Valutakursregulering primo	-249.842	-228.689
Tilbageført tidligere års valutakursregulering	249.842	0
Årets valutakursregulering	0	-21.153
Valutakursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>-249.842</u>
Kapitalandele i associeret virksomheder	<u>0</u>	<u>548.981</u>

Noter

t. kr.

2018

2017

4 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender	9.699	4.876
---------------------------------------	-------	-------

5 Valutakursregulering

Valutakursregulering af gæld til kreditinstitutter	0	7.052
Valutakursregulering af kapitalandele	0	-16.869
Valutakursregulering, øvrige	-538	-16
Valutakursregulering, i alt	-538	-9.833

6 Skat af årets resultat

Udenlandsk skat af årets resultat	0	-2.995
Skat af årets resultat	-2.028	-324
Regulering af dansk skat, tidligere år	-17	670
Regulering af udenlandsk skat, tidligere år	90	-6.014
Regulering af dansk udskudt skat	0	-711
Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år	0	-502
Skat af årets resultat	-1.955	-9.876

Betalt udenlandsk skat	6.832	7.220
Betalt dansk skat	605	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en 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 hæftelser udgør et større beløb.

8 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.