

PFA Europe Real Estate High A/S

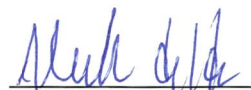
Årsrapport 2020

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 3. marts 2021



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas
Dirigent

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

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

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

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 lignende virksomheder med hjemsted uden for Danmark.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål. Den daglige ledelse varetages af den for ejendomme ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til denne stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet og investeringerne indgår som en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er 100 pct. ejet datterselskab 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 redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2020. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten er offentliggjort på: pfa.dk/cr-rapport2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -30.746 t.kr. mod -32.849 t.kr i 2019

Årets resultat svarede til forventningerne.

Ejendomsporteføljen i de underliggende selskaber blev ultimo 2020 værdiansat til 71.609 t.eur. (2019: 74.804 t.eur.) Ejendommen værdiansættes til dagsværdi i årsrapporterne på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret på en DCF-model.

Udbruddet af den coronavirus (COVID-19), der blev betegnet som en pandemi af WHO den 11. marts 2020, har påvirket de globale finansielle markeder.

COVID-19 har dog reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme i underliggende datterselskaber end før pandemien.

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 siden balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2021

Resultatet for 2021 er i al væsentlighed påvirket af resultat af kapitalandelene i datterselskaber og er dermed påvirket af udviklingen i de forudsætninger som indgår i dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december for 2020 for PFA Europe Real Estate High A/S.

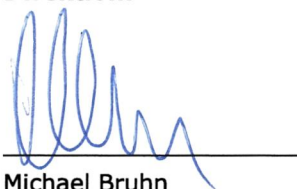
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. marts 2021

Direktion:

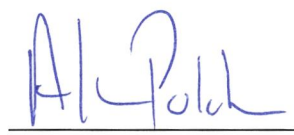


Michael Bruhn

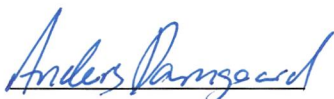
Bestyrelse:



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand



Allan Polack



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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 3. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreicht Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

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. DKK. 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 2019.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, forsikringsaktieselskab, ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. 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 Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. 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 principper 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 materielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som værdireguleringer henholdsvis 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.

Resultatopgørelsen

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold samt Due-Dilligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder, som ikke er gennemført.

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

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.

Aktuel skat fordeles mellem overskudsgivende sambeskattede selskaber, der tillige refunderer skatteværdien af underskud til underskudsgivende parter.

Balancen

Kapitalinteresser i dattervirksomheder

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

Kapitalinteresser i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalinteresserne 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 kapitalinteresser i dattervirksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalinteresser i dattervirksomheder 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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Resultatopgørelse

Beløb i t.kr.

Note		2020	2019
1	Administrationsomkostninger	<u>-2.174</u>	<u>-2.044</u>
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-2.174	-2.044
2	Værdiregulering af dattervirksomheder	<u>-49.353</u>	<u>-41.816</u>
	Resultat før finansielle poster	-51.527	-43.860
3	Andre finansielle indtægter	<u>13.853</u>	<u>15.184</u>
	Resultat før skat	-37.674	-28.677
4	Skat	<u>6.928</u>	<u>-4.172</u>
	Resultat	-30.746	-32.849
	som bestyrelsen foreslår disponeret således		
	Overført til næste år	-1.536.313	-32.849
	Udbytte	<u>1.526.786</u>	<u>0</u>
	I alt	-30.746	-32.849

Balance pr. 31.12.2020

Beløb i t.kr.

Note		2020	2019
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
2	Kapitalinteresser i dattervirksomheder	203.354	233.461
	Udskudt skatteaktiv	8.518	8.518
	Finansielle anlægsaktiver i alt	233.091	241.979
	Anlægsaktiver i alt	233.091	241.979
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.553.754	1.540.744
	Likvide beholdninger	0	53.172
	Omsætningsaktiver i alt	1.553.754	1.593.916
	AKTIVER i alt	1.786.844	1.835.895
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	16.500	16.500
	Overført resultat	239.482	1.756.550
	Udloddet udbytte	1.526.786	0
	Egenkapital, i alt	1.782.769	1.773.050
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	53.172
	Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	4.075	9.673
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.075	62.845
	Gældsforpligtelser, i alt	4.075	62.845
	PASSIVER, i alt	1.786.844	1.835.895
5	Eventualforpligtelser		
6	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.

	Selskabskapital	Overført Resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	16.500	1.756.550	0	1.773.050
Skattefrit koncerntilskud		19.246		19.246
Overført resultat		-1.557.533	1.526.786	-30.746
Egenkapital 31. december 2020	16.500	239.482	1.526.786	1.782.769

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2020 fordelt på 16.500.000 aktier á 1 kr.

	Selskabskapital	Overført Resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	16.500	1.789.399	0	1.805.899
Overført resultat		-32.849		-32.849
Egenkapital 31. december 2019	16.500	1.756.550	0	1.773.050

Noter

Beløb i t.kr.

	2020	2019		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-2.068	-2.332		
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.				
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal medarbejdere	0	0		
2 Kapitalinteresser i dattervirksomheder				
Anskaffelsessum Primo	281.415	281.415		
Tilgang	19.246	0		
Anskaffelsessum ultimo	300.661	281.415		
Værdiregulering primo	-47.954	-6.138		
Værdiregulering	-49.353	-41.816		
Værdiregulering ultimo	-97.307	-47.954		
Kapitalinteresser i dattervirksomheder i alt	203.354	233.461		
Som består af	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
UK Ejendomme A/S	København	100%	-94	17.527
PFA Europe Real Estate High II A/S	København	100%	-49.259	185.959
3 Andre finansielle indtægter				
Heraf andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.853	15.184		
4 Skat				
Årets aktuelle skat	0	-745		
Regulering vedrørende tidligere år	6.928	-3.427		
Skat i alt	6.928	-4.172		
5 Eventualforpligtelser				
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.				
Sambeskatningens 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.				
6 Nærtstående parter				
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet: Selskabet ejes 100% af PFA Pension, Pensionsforsikringsaktieselskab. PFA Europe Real Estate High A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.				