

## **PFA DK CORE Erhverv I K/S**

### **Årsrapport**

1. januar – 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

**Dirigent**



---

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens beretning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelsen	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

### Selskab

PFA DK CORE Erhverv I K/S

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

Hjemstedskommune: København

Reg.nr. (Finanstilsynet): 24.435

CVR-nr.: 39 37 91 55

Stiftet 28.02.2018

### Ejerforhold

Selskabet er ejet 100 % af:

PFA Pension, forsikringsaktieselskab

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

### Direktion

Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP

Sundkrogsgade 4

2100 København Ø

### Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

## Ledelsens beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at generere afkast på selskabets kapital ved at foretage investeringer i aktiver og selskaber med relation til fast ejendom.

Selskabet udsteder afkastafhængige obligationer som relaterer sig til ovennævnte investeringer.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til ovenstående formål.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Udstederselskabet udstedte henholdsvis den 16. januar, 26. april og 25. oktober 2019 afkastafhængige obligationer for samlet nominelt 2.931 mio. kr., og erhvervede samtidig aktier i selskabet PFA DK Ejendomme Lav A/S med en tilsvarende værdi.

Årets resultat på 0 kr. er forventeligt og i overensstemmelse med selskabets formål.

Selskabet forventer at foretage yderligere obligationsudstedelse i 2020 for et nominelt beløb i størrelsesordenen DKK 400-450 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PFA DK CORE Erhverv I K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

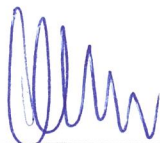
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

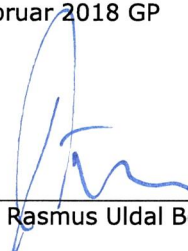
København, den 10. marts 2020

### Direktion

På vegne af Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP



Michael Bruhn



Rasmus Uldal Bessing

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kommanditisten og komplementaren i PFA DK CORE Erhverv I K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA DK Core Erhverv I K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 10. marts 2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56



Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807



Michael Thorø Larsen  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35823



## Resultatopgørelse

	1. jan. - 31. dec. 2019		28. feb. - 31. dec. 2018	
	Note	t.kr.	Note	t.kr.
Administrationsomkostninger		-31.810		-11.241
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	3	307.918	3	-
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	4	-	4	72.395
<b>Driftsresultat</b>		<b>276.108</b>		<b>61.154</b>
Renteindtægter		-		9
Renteudgifter		-123		-10
Kursreguleringer	5	-275.985	5	-61.154
<b>I alt finansielle poster</b>		<b>276.108</b>		<b>-61.154</b>
<b>Årets resultat</b>	6	<b>0</b>	6	<b>0</b>

## Balance

	31.12.2019		31.12.2018	
Aktiver	Note	t.kr.	Note	t.kr.
<b>Finansielle aktiver</b>				
Kapitalinteresser		6.131.746		-
Andre værdipapirer og kapital- andele		-		2.695.269
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>521</b>		<b>10.068</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.132.267</b>		<b>2.705.337</b>
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Kommanditselskabskapital		0		0
Overført resultat		0		0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer	7	6.128.390	7	2.703.419
<b>Langfristet gæld i alt</b>		<b>6.128.390</b>		<b>2.703.419</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
Anden gæld		3.877		1.918
<b>Kortfristet gæld i alt</b>		<b>3.877</b>		<b>1.918</b>
<b>Gæld i alt</b>		<b>6.132.267</b>		<b>2.705.337</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.132.267</b>		<b>2.705.337</b>
Anvendt Regnskabspraksis	1		1	
Antal ansatte	2		2	
Finansielle risici og finansielle in- strumenter	8		8	
Væsentlige aftaler	9		9	

**Egenkapitaloppgørelsen**

<b>31.12.2019</b>	<b>Kommandit- selskabskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	0	0	0
Indbetaling kommanditselskabs- kapital	0	0	0
Årets resultat	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>31.12.2018</b>	<b>Kommandit- selskabskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	0	0	0
Indbetaling kommanditselskabs- kapital	0	0	0
Årets resultat	0	0	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PFA DK CORE Erhverv I K/S er aflagt i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. og årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er jf. ÅRL § 23, stk. 4 foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelsen, balancen samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets særlige aktiviteter.

Selskabet har iht. ÅRL § 37, stk. 5 valgt at indregne og måle finansielle passiver i overensstemmelse med de internationale regnskabsstandarder (IFRS) som godkendt af EU.

Alle beløb i regnskabet præsenteres i hele 1.000 kr. Hvert tal afrundes enkeltvis, og der kan derfor forekomme mindre differencer mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

### Koncernforhold og nærtstående parter

PFA DK CORE Erhverv I K/S ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Tilsvarende er komplementar, Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP ejet 100 % af PFA Pension, Forsikringsaktieselskab. PFA Pension, Forsikringsaktieselskab er ejet 100 % af PFA Holding A/S, som tillige ejer PFA Asset Management A/S. Selskabet indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

PFA DK CORE Erhverv I K/S har indgået aftale om forvaltning med PFA Asset Management A/S samt i følge vedtægterne en aftale om risikopræmiering til komplementarselskabet, Anpartsselskabet af 28. februar 2018 GP. PFA DK Core Erhverv I K/S har desuden indgået aftalt med PFA Pension, Forsikringsaktieselskab om brug af PFA-koncernens navn og logo, samt varetægelse af visse administrative opgaver og en løbende kreditfacilitet.

Koncerninterne transaktioner, som alle ligger inden for selskabernes naturlige forretningsområder, sker på skriftligt grundlag og indgås på markedsbaserede vilkår eller omkostningsdækket basis.

### Generelle principper for indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når afdelingen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, 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 oplysninger, herunder forudsigelige gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, hvis oplysningerne be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Den væsentligste usikkerhed ved indregning og måling knytter sig til opgørelse af en korrekt dagsværdi for finansielle anlægsaktiver, idet ledelsen i visse tilfælde udøver et skøn i forbindelse med opgørelse heraf. Disse skøn foretages i overensstemmelse med regnskabspraksis på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige og realistiske.

Regnskabsposterne Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele udgør investeringer i ejendomme. Opgørelse af dagsværdi for ejendomme indebærer en højere grad af skøn og vurdering end andre områder.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser**

Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser omfatter dagsværdiregulering, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af selskabets kapitalandele i kapitalinteresser.

#### **Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele**

Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele omfatter dagsværdiregulering, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab af selskabets andre værdipapirer og kapitalandele.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger indregnes i takt med at de afholdes. Administrationsomkostninger omfatter blandt andet forvaltningshonorar.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster består af renteindtægter og renteudgifter af indeståender på bankkonti samt risikopræmiering til komplementarselskabet.

Under finansielle poster indregnes også løbende dagsværdireguleringer af finansielle passiver i resultatopgørelsen, og posten omfatter den løbende værdiregulering af selskabets udstedelse af obligationer til dagsværdi.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele består af investering i selskaber med relation til fast ejendom. Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen efter principperne i årsregnskabslovens § 37, stk. 1.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele vurderes, at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien af Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele opgøres efter en afkast-baseret model med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme med fradrag for forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den beregnede værdi korrigeres herefter for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet ect., således, at afkastkravet vurderes at afspejle markedsaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

### Langfristet gæld

Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi med løbende indregning af dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under henvisning til dagsværdioptionen i IFRS 9.

Dagsværdien repræsenterer det beløb, som Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer, vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien af Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer afspejles af dagsværdien af Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele, hvilket omtales i afsnittet Finansielle anlægsaktiver ovenfor.

### Anden gæld

Anden gæld måles til amortiseret kost.

## Noter

	31.12.2019	31.12.2018	t.kr.
<b>2. Antal ansatte</b>			
Der er ingen ansatte i selskabet			
<b>3. Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser</b>			
Dagsværdiregulering af kapitalinteresser	307.918	-	-
<b>Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser i alt</b>	<b>307.918</b>	-	-
<b>4. Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Dagsværdiregulering af andre værdipapirer og kapitalandele	-	72.395	72.395
<b>Indtægter af værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>-</b>	<b>72.395</b>	<b>72.395</b>
<b>5. Kursreguleringer</b>			
Udstedte obligationer	275.985	-61.154	-61.154
<b>Kursreguleringer i alt</b>	<b>275.985</b>	<b>-61.154</b>	<b>-61.154</b>
<b>6. Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til egenkapitalen	0	0	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer</b>			

Af den samlede gæld, forfalder 100% af gælden til betaling mere end 5 år efter balancedagen

**8. Finansielle risici og finansielle instrumenter****Kategorier af finansielle aktiver og forpligtelser:**

Kapitalinteresser	6.131.746	-
Andre værdipapirer og kapitalandele	-	2.695.269
<b>Finansielle aktiver indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>6.131.746</b>	<b>2.695.269</b>

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>t.kr.</b>
Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer	6.128.390	2.703.419	
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>6.128.390</b>	<b>2.703.419</b>	

Anden gæld	3.877	1.918
<b>Finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris</b>	<b>3.877</b>	<b>1.918</b>

For finansielle forpligtelser indregnet til amortiseret kostpris skønnes den bogførte værdi at svare til dagsværdien

Selskabets Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer er eksponeret overfor en markedsrisiko, som primært kan henføres til markedsforhold for den pågældende ejendomstype, da dagsværdien af selskabets Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele opgøres pba. et afkastskrav, hvilket vil påvirkes af disse. Se afsnittet om Finansielle anlægsaktiver og Langfristet gæld.

**Dagsværdihierarki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen**

I henhold til dagsværdihierarkiet klassificeres finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

som:

- Noterede priser i et aktivt marked for samme type instrument (niveau 1)
- Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver eller forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata (niveau 2)
- Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input ikke er baseret på observerbare markedsdata (niveau 3)



<b>31.12.2019</b>	<b>t.kr.</b>	<b>Noterede priser</b>	<b>Observer- bare input</b>	<b>Ikke observerbare input</b>
<b>Aktiver</b>				
Kapitalinteresser		-	-	6.131.746
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatet</b>		-	-	<b>6.131.746</b>
<b>Forpligtelser</b>				
Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer		-	-	6.128.390
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dags- værdi via resultatet</b>		-	-	<b>6.128.390</b>

<b>31.12.2018</b>	<b>t.kr.</b>	<b>Noterede priser</b>	<b>Observer- bare input</b>	<b>Ikke observerbare input</b>
<b>Aktiver</b>				
Andre værdipapirer og kapitalandele		-	-	2.695.269
<b>Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatet</b>		-	-	<b>2.695.269</b>
<b>Forpligtelser</b>				
Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer		-	-	2.703.419
<b>Finansielle forpligtelser, der måles til dags- værdi via resultatet</b>		-	-	<b>2.703.419</b>

### Væsentlige ikke-observerbare input for niveau 3

Opgørelsen af dagsværdi efter en afkastbaseret model baseret på væsentlige ikke-observerbare input. De primære ikke-observerbare forudsætninger i forbindelse med værdiansættelsen er fremtidige pengestrømme fra drift over en længere årrække samt afkastkravet. Afkastkravet er opbygget efter anerkendte værdiansættelsesprincipper, herunder den risikofrie rente, kredit- og illikviditetsspænd. Som følge af selskabet alene ejer én investering, er det samlede afkastkrav ikke oplyst grundet konkurrencemæssige hensyn.

		t.kr.
<b>Årets bevægelse for niveau 3</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Aktiver</b>		
Dagsværdi primo	2.695.269	-
Periodens dagsværdiregulering indre- reanet i resultatet	307.918	72.395
Tilgang	3.128.559	2.622.874
<b>Dagsværdi Ultimo</b>	<b>6.131.746</b>	<b>2.695.269</b>
<b>Forpligtelser</b>		
Dagsværdi primo	2.703.419	-
Periodens dagsværdiregulering ind- reanet i resultatet	275.985	61.154
Tilgang	3.148.986	2.642.265
<b>Dagsværdi Ultimo</b>	<b>6.128.390</b>	<b>2.703.419</b>

En stigning henholdsvis et fald i afkastkravet for erhvervsejendomme med + - 1,00 % point i værdiansættelsen ultimo 2019 ville ændre markedsværdien af Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele med - 0,9 mia. kr. og henholdsvis 1,5 mia. kr. (2018: -0,9 mia. kr. og 1,4 mia. kr.)

Dagsværdien af Gæld, opstået ved udstedelse af obligationer afspejles af dagsværdien af Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele, så forpligtelsen vil påvirkes af en stigning henholdsvis et fald i afkastkravet på samme vis som Kapitalinteresser samt Andre værdipapirer og kapitalandele.

## 9. Væsentlige aftaler

PFA DK CORE Erhverv I K/S har indgået følgende væsentlige aftaler:

**Forvalteraftale** om forvaltning og den daglige ledelse af den alternative investeringsfond med PFA Asset Management A/S. Ifølge aftalen påtager PFA Asset Management A/S sig de opgaver der følger af bilag 1 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., herunder porteføljepleje, risikostyring og administration. Disse opgaver skal forvaltes af PFA Asset Management A/S i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., lov om finansiel virksomhed, Finanstilsynets bestemmelser, selskabets vedtægter, bestyrelsens anvisninger og de aftaler selskabet har indgået.

**Depositaraftale** med J.P. Morgan Europe (UK), Copenhagen Branch, Filial af J.P. Morgan Europe Limited, Storbritannien ("J.P. Morgan") indtil 26. januar 2019 hvorefter, der skiftes til J.P. Morgan Bank Luxembourg, Copenhagen br, filial af J.P. Morgan Bank Luxembourg s.a. J. P. Morgan har aftalen som depositar forvalter og opbevarer værdipapirer og likvide midler for PFA DK Core Erhverv I K/S i overensstemmelse med § 51 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. J.P. Morgan påtager sig de i lovgivningen fastlagte kontrolopgaver og forpligtelser i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, herunder kapitel 8 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

**Udstederaftale** med Danske Bank om udstedelse og indløsning af obligationer for PFA DK CORE Erhverv I K/S.

**Aftale om risikopræmiering** til komplementarselskabet, Anpartselskabet af 28. februar 2018 GP.

**Aftale om brug af brand** med PFA Pension, Forsikringsaktieselskab. Aftalen giver PFA DK CORE Erhverv I K/S ret til at anvende PFA-koncernens navn og logo i forbindelse med markedsføringen af obligationer udstedt af selskabet.

**Mellemregningsfacilitet** med PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, som stiller en kreditfacilitet til rådighed for selskabet på 1 mio. DKK og maksimalt 2 mio. DKK.