

PFA Europe Real Estate Medium A/S

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2022



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på
selskabets generalforsamling
den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA Europe Real Estate Medium A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 43 36 05

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	7
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Europe Real Estate Medium A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 43 36 05</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 % ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Kasper Ahrndt Lorenzen (formand) Allan Polack Anders Damgaard Dorthe Bundgaard</p>
Direktion	<p>Michael Bruhn</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Femårs- og nøgletaloversigt:

Hovedtal (t.kr.)	2018	2019	2020	2021
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-1.200	-4.869	-5.945	-4.726
Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	0	0	24.379	172.159
Værdiregulering af associerede virksomheder	72.560	82.279	-102.143	-74.611
Årets Resultat	90.455	131.539	-70.965	145.056
Finansielle anlægsaktiver	2.094.201	2.469.915	2.437.803	3.064.318
Omsætningsaktiver	51.021	89.538	60.287	50.654
Balancesum	2.145.222	2.559.453	2.498.090	3.114.971
Egenkapital	2.134.479	2.559.453	2.485.132	3.040.347
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning, %	0,9%	5,8%	-2,8%	5,4%
Soliditetsgrad, %	99,5%	100,0%	99,5%	97,6%

"Egenkapitalforrentning, %" er årets resultat i forhold til årets gennemsnitlige egenkapital.

"Soliditetsgrad, %" er Egenkapital i forhold til Aktiver i alt.

Væsentligste 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 og er en del af PFA Pensions investeringer herunder PFAs mål og politikker for styring af finansielle risici m.v.

Selskabet er 100 % ejet datterselskab af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i CR-rapporten for 2021. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar og internationale retningslinjer som FN Global Compact's 10 principper. Rapporten indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik. Rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Der henvises til PFA-Koncernens årsrapport for klimarapportering (ESG nøgletal).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 145.056 t.kr. mod -70.965 t.kr. i 2020.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgjorde 172.159 t.kr. mod 24.379 t.kr. i 2020.

Resultat i associerede virksomheder udgjorde -74.611 t.kr. mod -102.143 t.kr. i 2020.

Driftsresultatet for 2021 svarede til forventningerne.

COVID-19 pandemien har påvirket de globale finansielle markeder. Regeringen har i forskellig grad tilført økonomiske stimuli.

COVID-19 pandemien synes ikke at have haft væsentlig påvirkning af ejendomsværdierne på handlede ejendomme, hvorfor vurderingerne ultimo 2021 af erhvervsejendomme er underlagt en mindre grad af usikkerhed i forhold til ultimo 2020.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder samt kapitalandele i associerede 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 henvises til note 10, og derudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2022

For 2022 forventes et driftsresultat, der er på niveau med driftsresultatet i 2021.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 for PFA Europe Real Estate Medium A/S.

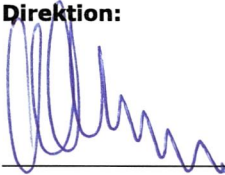
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021. 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 2022

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



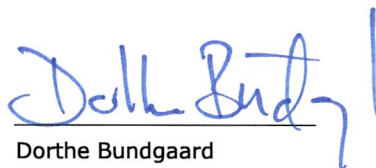
Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand



Allan Polack



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate Medium A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Medium A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountants' internationale regler for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

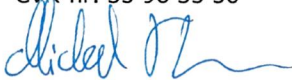
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Michael Thorø Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse 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 præsenteringsvaluta er danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Der er foretaget rettelse af fejl på egenkapitalen pr. 1. januar 2020 fra tidligere år, som skyldes korrektion af et tilgodehavende.

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 og nærtstående parter

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, ejer 100 % af aktierne i selskabet. Da PFA Europe Real Estate Medium 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 Medium 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 omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet resourcebelastning. PFA Pension, forsikringsaktieselskab, varetager, som led i administrationen, hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en penge-markedsbaseret rente.

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

Generelle principper for 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.

Værdiregulering af associerede virksomheder

Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets regulering af kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og valutakursreguleringer.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og valutakursreguleringer.

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 heraf først bliver beskattet i senere regnskabsår.

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

Balancen

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

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat.

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

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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 indre værdis metode under egenkapitalen.

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

Udlån til associerede virksomheder

Udlån til associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og måles efterfølgende til amortiseret kostpris som er udtryk for dagsværdi.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder 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	2021	2020
1 Administrationsomkostninger	-4.726	-5.945
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-4.726	-5.945
2 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	172.159	24.379
3 Værdiregulering af associerede virksomheder	-74.611	-102.143
Resultat før finansielle poster	92.822	-83.709
Andre finansielle indtægter	72.448	30.308
4 Øvrige finansielle udgifter	-26	-292
Resultat før skat	165.245	-53.693
5 Skat	-20.189	-17.272
Resultat	145.056	-70.965
6 Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	97.548	-77.764
Overført til næste år	47.507	6.800
I alt	145.056	-70.965

Balance pr. 31.12.2021

t. kr.

Note		2021	2020
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	356.504	185.227
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.412.160	1.390.448
7	Udlån til associeret virksomheder	1.295.654	862.128
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.064.318	2.437.803
	Anlægsaktiver i alt	3.064.318	2.437.803
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende renter	18.517	0
	Likvide beholdninger	32.137	60.287
	Omsætningsaktiver i alt	50.654	60.287
	AKTIVER, i alt	3.114.971	2.498.090
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500	500
	Reserve for valutakursregulering	155.997	93.379
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	286.063	96.496
	Overført resultat	2.597.787	2.294.758
	Egenkapital	3.040.347	2.485.132
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	59.731	12.958
	Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	14.893	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	74.624	12.958
	Gældsforpligtelser i alt	74.624	12.958
	PASSIVER	3.114.971	2.498.090
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter		
10	Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for nettoopskriv- ning efter inde værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	93.379	96.496	2.294.758	2.485.132
Skattefrit koncerntilskud	0	0	0	244.422	244.422
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	62.618	103.119	0	165.737
Modtaget udbytte	0	0	-11.100	11.100	0
Overført resultat	0	0	97.548	47.507	145.055
Egenkapital 31. december 2021	500	155.997	286.063	2.597.787	3.040.346

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2021 fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

t. kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- reguleringer	Reserve for nettoopskriv- ning efter inde værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	44.046	171.395	2.335.036	2.550.977
Regulering til egenkapital, primo				-47.077	-47.077
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	0	2.865	0	2.865
Valutakursregulering af udlån	0	49.333	0	0	49.333
Overført resultat	0	0	-77.764	6.800	-70.965
Egenkapital 31. december 2020	500	93.379	96.496	2.294.758	2.485.132

Pengestrømsopgørelse

t. kr.	2021	2020
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-4.726	-5.945
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	72.422	30.016
Valutakursreguleringer	-20.189	0
Tilgodehavender og gæld	-3.624	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	43.884	24.071
Investering i associerede virksomheder	-3.421	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-3.421	0
Lån til associeret virksomhed	-370.908	-25.018
Skattefrit koncerntilskud	244.422	0
Modatget udbytte	11.100	49.526
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-115.386	24.508
Pengestrømme, netto	-74.923	48.579
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	47.329	-1.251
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	-27.594	47.329

Noter

t. kr.	2021	2020		
1 Administrationsomkostninger				
Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	-1.792	-3.429		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
Honorar til den generalforsamlingsvalgte revisor fremgår af koncernregnskabet for PFA Holding A/S.				
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	161.804	161.804		
Anskaffelsessum ultimo	161.804	161.804		
Værdiregulering primo	23.423	-535		
Værdiregulering	172.159	24.379		
Valutakursregulering	-882	-421		
Værdiregulering ultimo	194.700	23.423		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, i alt	356.504	185.227		
som består af				
	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
PFA Logistic SCI	Paris	100%	172.159	356.504
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering.				
3 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Anskaffelsessum primo	1.367.856	1.367.856		
Tilgang	3.421	0		
Anskaffelsessum ultimo	1.371.277	1.367.856		
Værdiregulering primo	22.592	171.396		
Værdiregulering	-74.611	-102.143		
Modtaget udbytte	-11.100	-49.526		
Valutakursregulering	104.001	2.865		
Værdiregulering ultimo	40.883	22.592		
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	1.412.160	1.390.448		
som består af				
	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Grovenor London Office Fund	London	49,8%	43.697	1.267.678
Devonshire Square Estate	London	45,0%	-100.210	1.735.235
Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering.				
4 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf renter af koncernmellemværender	-26	-292		
5 Skat				
Årets aktuelle skat	-14.893	-6.215		
Reguleringer vedrørende tidligere år	-5.296	-11.057		
Skat i alt	-20.189	-17.272		
Betalt skat	5.296	10.748		

Noter

t. kr.	2021	2020
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:		
Overført til reserve for valutakursreguleringer	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	97.548	-77.764
Overført til næste år	47.507	145.055
I alt	145.056	-70.965
7 Udlån til associerede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	862.128	750.953
Reg. til primo	0	67.774
Tilgang	307.189	0
Renter	63.719	0
Valutaregulering	62.618	43.401
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.295.654	862.128
8 Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties. Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.		
9 Nærtstående parter		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:		
Selskabet ejes 100% af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.		
PFA Europe Real Estate Medium A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, København, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.		
10 Begivenheder efter balancedagen		
Der er i februar 2022 indgået aftale om salg af investeringsejendommen placeret i Grosvenor London Office Fund. Salget forventes ikke at have væsentlig påvirkning på egenkapitalen eller den finansielle stilling.		