

PFA Europe Real Estate Medium A/S

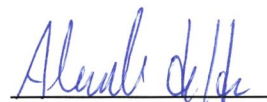
Årsrapport 2020

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 3. marts 2021



Kasper Ahrndt Lorenzen
Formand

Som godkendt på
selskabets generalforsamling
den 3. marts 2021



Alexander Østergaard de Haas
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	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	16
Pengestrømsopgørelse	17
Noter	18

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 Web: www.ejendomme.pfa.dk</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>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

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2020	2019	2018
Værdiregulering af associerede virksomheder	-102.143	82.279	72.560
Andre finansielle indtægter	30.308	53.776	29.844
Resultat før skat	-53.693	131.132	101.198
Årets resultat	-70.965	131.539	90.455
Balancesum	2.532.210	2.559.453	2.145.222
Finansielle anlægsaktiver	2.394.402	2.469.915	2.094.201
Omsætningsaktiver	137.809	89.538	51.021
Egenkapital	2.532.210	2.559.453	2.134.479
Nøgletal			
Egenkapitalforrentning, %	-2,8	5,6	0,9
Soliditetsgrad, %	100,0	100,0	99,5

Definitioner af nøgletal:

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

"Soliditetsgrad, %" er Egenkapital i forhold til Passiver 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.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i erhvervs- og boligejendomme i større europæiske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning.

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 Medium A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Europe Real Estate Medium 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 -70.965 t. kr. mod 123.064 t. kr. i 2019 hvoraf langt størstedelen udgøres af værdiregulering af associerede virksomheder.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraxis kapitalandele i tilknyttede og 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 efter balancedagen

En af selskabets investeringer er i februar 2021 nedskrevet med 80 mio. DKK. Det er ledelsens opfattelse, at nedskrivningen er en ikke-regulerende begivenhed, hvorfor værdiforringelsen som følge af nedskrivningen ikke har påvirket årets resultat, aktiver eller den finansielle stilling.

Forventninger til 2021

Resultatet for 2021 er i al væsentlighed påvirket af resultat af kapitalandelene i datterselskaber og associerede virksomheder 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 2020 for PFA Europe Real Estate Medium A/S.

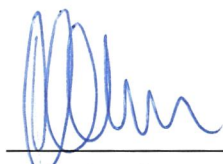
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 Medium A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Medium A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 regnskabsbrugere 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 Ehrenreich Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse 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

Omregning af kapitalandele i associerede og dattervirksomheder sker til balancedagens kurs, og forskelsbeløb indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for nettoopskrivning ved indre værdis metode.

Lån til associeret virksomheder i den associerede virksomheds funktionelle valuta, anses som en del af nettoinvesteringen. Her omregnes lånet via egenkapitalen på reserven for valutakursreguleringer.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, ejer 100 pct. af aktierne i selskabet. Da PFA Europe Real Estate Medium A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, 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 fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. Selskabets overskydende likviditet/likviditetsbehov overføres til/finansieres af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. 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 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 samt Due-Dilligence omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder, som ikke er gennemført.

Værdiregulering af associerede virksomheder

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

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.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

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

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.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalinteresser 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.

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

Kapitalinteresser i associerede virksomheder

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

Kapitalinteresser i associerede virksomheder 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 afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

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

Kapitalinteresser 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.

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.

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		2020	2019
1	Administrationsomkostninger	-5.945	-4.869
	Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-5.945	-4.869
3	Værdiregulering af dattervirksomheder	24.379	0
2	Værdiregulering af associerede virksomheder	-102.143	82.279
	Resultat før finansielle poster	-83.709	77.410
	Andre finansielle indtægter	30.308	53.776
4	Øvrige finansielle udgifter	-292	-54
	Resultat før skat	-53.693	131.132
5	Skat	-17.272	-8.068
	Resultat	-70.965	123.064
6	som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
	Henlagt til reserve for valutakursregulering	49.333	44.046
	Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-151.669	82.279
	Overført til næste år	31.372	-3.261
	I alt	-70.965	123.064

Balance pr. 31.12.2020

t. kr.

Note		2020	2019
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
3	Kapitalandele i dattervirksomheder	185.227	161.269
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.390.448	1.539.252
7	Udlån til associeret virksomheder	818.727	769.394
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.394.402	2.469.915
	Anlægsaktiver i alt	2.394.402	2.469.915
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	137.809	89.229
	Tilgodehavende skat	0	309
	Omsætningsaktiver i alt	137.809	89.538
	AKTIVER, i alt	2.532.210	2.559.453
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500	500
	Reserve for valutakursregulering	93.379	44.046
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	22.591	171.395
	Overført resultat	2.415.740	2.335.036
	Egenkapital	2.532.210	2.559.977
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig udenlandsk skat	0	8.476
	Skyldig skat	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	0	8.476
	Gældsforpligtelser i alt	0	8.476
	PASSIVER	2.532.210	2.559.453
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter		
10	Begivenheder efter balancedagen		

Egenkapitalopgørelse

t. kr.

	Aktiekapital	Reserve for valutakursreguleringer	Reserve for nettoopskrivning efter inde værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	44.046	171.395	2.335.036	2.550.977
Skattefrit koncerntilskud				0	0
Valutakursregulering af kapitalandele			2.865		2.865
Valutakursregulering af udlån		49.333			49.333
Resultat			-151.669	80.704	-70.966
Egenkapital 31. december 2020	500	93.379	22.591	2.415.740	2.532.209

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2020 fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

	Aktiekapital	Reserve for valutakursreguleringer	Reserve for nettoopskrivning efter inde værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	500		997	2.132.982	2.134.479
Skattefrit koncerntilskud				161.804	161.804
Valutakursregulering af kapitalandele			88.119	-535	87.584
Valutakursregulering af udlån		44.046			44.046
Resultat			82.279	40.785	123.064
Egenkapital 31. december 2019	500	44.046	171.395	2.335.036	2.550.977

Pengestrømsopgørelse

t. kr.

	2020	2019
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-5.945	-4.869
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	30.016	53.722
Tilgodehavender og gæld	<u>-57.470</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>24.071</u>	<u>48.853</u>
Lån til associeret virksomhed	-25.018	-38.208
Udlodning fra kapitalandele i associeret virksomhed	49.526	27.563
Investering i datterselskaber	<u>0</u>	<u>-161.804</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>24.508</u>	<u>-172.449</u>
Skattefrie koncerntilskud	0	161.804
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>0</u>	<u>161.804</u>
Pengestrømme, netto	48.579	38.208
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	<u>89.229</u>	<u>51.021</u>
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	<u>137.808</u>	<u>89.229</u>

Noter

t. kr.	2020	2019
1 Administrationsomkostninger		
Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension	-3.429	-3.087
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
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 associerede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	1.367.856	1.367.856
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	1.367.856	1.367.856
Værdiregulering primo	123.250	40.971
Værdiregulering	-102.143	109.842
Udlodning	-49.526	-27.563
Værdiregulering ultimo	-28.419	123.250
Valutakursregulering primo	48.146	-39.973
Valutakursregulering	2.865	88.119
Valutakursregulering ultimo	51.011	48.146
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	1.390.448	1.539.252
som består af		
	Hjemsted	Ejerandel
Grovenor London Office Fund Ejendomsselskab	London	49,8%
Devonshire Square Estate Ejendomsselskab	London	45,0%
	Resultat	Egenkapital
	60.820	1.164.858
	-374.278	1.719.994
Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering.		
3 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum primo	161.804	0
Tilgang	0	161.804
Anskaffelsessum ultimo	161.804	161.804
Værdiregulering primo	-535	0
Værdiregulering	24.379	0
Valutakursregulering	-421	-535
Værdiregulering ultimo	23.423	-535
Kapitalandele i dattervirksomheder, i alt	185.227	161.269
som består af		
	Hjemsted	Ejerandel
PFA Logistic SCI	Paris	100,0%
	Resultat	Egenkapital
	23.544	185.227
Kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering.		
4 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf renter af koncernmellemværender	-292	-54
5 Skat		
Årets aktuelle skat	0	309
Reguleringer vedrørende tidligere år	-11.057	99
Udenlandsk skat	-6.215	-8.476
Skat i alt	-17.272	-8.068
6 Resultatdisponering		
Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:		
Indre værdis metode, dattervirksomheder	-151.669	82.279
Overført til næste år	80.704	40.785
I alt	-70.965	123.064

Noter

t. kr.

	2020	2019
7 Udlån til associerede virksomheder		
Anskaffelsessum Primo	750.953	750.953
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	750.953	750.953
Valutakursregulering primo	18.441	-25.605
Valutakursregulering	49.333	44.046
Valutakursregulering ultimo	67.774	18.441
Udlån til associerede virksomheder	818.727	769.394

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.

Der er givet om tillsagn yderligere investering i ejendomsfonden Devonshire for 55,5 mio. kr.

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 henvises til afsnittet "Begivenheder efter balancedagen" i ledelsesberetningen.