

# **PFA Europe Real Estate Medium A/S**

## **Årsrapport 2019**

Som godkendt af selskabets bestyrelse  
den 5. marts 2020



Allan Polack  
Formand

Som godkendt på  
selskabets generalforsamling  
den 5. marts 2020



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	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: <a href="http://www.ejendomme.pfa.dk">www.ejendomme.pfa.dk</a></p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Allan Polack (formand) Kasper Ahrndt Lorenzen 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.)	2019	2018
Værdiregulering af associerede virksomheder	82.279	72.560
Andre finansielle indtægter	53.776	29.844
Resultat før skat	131.132	101.198
Årets resultat	131.539	90.455
Balancesum	2.559.453	2.145.222
Finansielle anlægsaktiver	2.469.915	2.094.201
Omsætningsaktiver	89.538	51.021
Egenkapital	2.559.453	2.134.479

### Nøgletal

Egenkapitalforrentning, %	5,6	0,9
Soliditetsgrad, %	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.

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 2019. Rapporten tager afsæt i PFA's politikker på området for samfundsansvar herunder FN Global Compact's 10 principper. Rapporten offentliggøres på PFA.dk.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Kapitalandele i associerede virksomheder og dattervirksomheder værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det seneste kendte kvartalsregnskab eller rapportering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde 123.064 t. kr. mod 90.455 t. kr. i 2018, hvoraf langt hovedparten vedrører værdiregulering af associerede virksomheder.

### **Forventninger til 2020**

For 2020 forventes et driftsresultat, der er højere end driftsresultatet i 2019.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 for PFA Europe Real Estate Medium A/S.

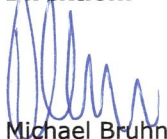
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2020

### Direktion:



Michael Bruhn

### Bestyrelse:



Allan Polack  
Formand



Kasper Ahrndt Lorenzen



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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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 5. 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

## 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 2018.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden at det har påvirket resultat eller egenkapital.

### 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**

### **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.

### **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.

Aktuel skat af den i udlandet optjente indkomst afsættes i selskabet.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

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

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

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

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

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

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

### **Kapitalandele i 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 virksomhedens 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den 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.

### **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		<b>2019</b>	<b>2018</b>
			22.03. - 31.12
1	Administrationsomkostninger	-4.869	-1.200
	<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<u>-4.869</u>	<u>-1.200</u>
2	Værdiregulering af associerede virksomheder	82.279	72.560
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	77.410	71.360
	Andre finansielle indtægter	53.776	29.844
3	Øvrige finansielle udgifter	-54	-5
	<b>Resultat før skat</b>	131.132	101.198
4	Skat	-8.068	-10.743
	<b>Resultat</b>	<u>123.064</u>	<u>90.455</u>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:			
	Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	82.279	40.971
	Overført til næste år	40.785	49.485
5	I alt	<u>123.064</u>	<u>90.455</u>



## Balance

t. kr.

Note		2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	161.269	0
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.539.252	1.368.853
7	Udlån til associeret virksomhed	769.394	725.348
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.469.915</u>	<u>2.094.201</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<u>2.469.915</u>	<u>2.094.201</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	89.229	51.021
	Tilgodehavende skat	309	0
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>89.538</u>	<u>51.021</u>
	<b>AKTIVER</b>	<u>2.559.453</u>	<u>2.145.222</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	500	500
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	171.395	997
	Overført resultat	2.379.082	2.132.982
	<b>Egenkapital</b>	<u>2.550.977</u>	<u>2.134.479</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Skyldig udenlandsk skat	8.476	4.191
	Skyldig skat	0	6.552
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>8.476</u>	<u>10.743</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.476</u>	<u>10.743</u>
	<b>PASSIVER</b>	<u>2.559.453</u>	<u>2.145.222</u>
8	<b>Eventualforpligtelser</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter inde værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	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	123.063
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>500</b>	<b>171.395</b>	<b>2.379.082</b>	<b>2.550.976</b>

Aktiekapitalen er fordelt på 500.000 aktier á 1 kr.

## Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
		22.03. - 31.12
Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-4.869	-1.200
Korrekationer for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	53.722	29.838
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<u>48.853</u>	<u>28.638</u>
Skattefrit koncerntilskud	161.804	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<u>161.804</u>	<u>0</u>
Lån til associeret virksomhed	-38.208	-5.441
Udlodning fra kapitalandele i associeret virksomhed	27.563	31.589
Investering i datterselskaber	-161.804	0
Investering i associerede virksomheder	0	-3.766
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<u>-172.449</u>	<u>22.382</u>
Pengestrømme, netto	38.208	51.021
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	51.021	0
<b>Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo</b>	<u>89.229</u>	<u>51.021</u>

**Noter**

t. kr.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>		
<b>1 Administrationsomkostninger</b>				
Heraf udgifter til ejendomsadministration overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	-3.087	-696		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Anskaffelsessum primo	1.367.856	1.367.856		
Tilgang	0	0		
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.367.856</u>	<u>1.367.856</u>		
Opskrivning primo	40.971	0		
Opskrivning	109.842	72.560		
Udlodning	-27.563	-31.589		
Opskrivning ultimo	<u>123.250</u>	<u>40.971</u>		
Valutakursregulering primo	-39.973	0		
Valutakursregulering	88.119	-39.973		
Valutakursregulering ultimo	<u>48.146</u>	<u>-39.973</u>		
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<u>1.539.252</u>	<u>1.368.854</u>		
som består af				
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
Grovenor London Office Fund Ejendomsselskab	London	49,8%	53.658	1.217.885
Devonshire Square Estate Ejendomsselskab	London	45,0%	93.722	2.098.652
Kapitalandele i associerede virksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering.				
<b>3 Øvrige finansielle udgifter</b>				
Heraf renter af koncernmellemværender	-54	-5		
<b>4 Skat</b>				
Skat af årets resultat	309	0		
Reguleringer vedrørende tidligere år	99	0		
Udenlandsk skat	-8.476	-4.191		
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	0	-6.552		
<b>Skat i alt</b>	<u>-8.068</u>	<u>-10.743</u>		
<b>5 Resultatdisponering</b>				
Bestyrelsen foreslår periodens resultat disponeret således:				
Indre værdis metode, dattervirksomheder	82.279	40.971		
Overført til næste år	40.785	49.485		
<b>I alt</b>	<u>123.064</u>	<u>90.456</u>		
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>				
Anskaffelsessum primo	0	0		
Tilgang	161.804	0		
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<u>161.804</u>	<u>0</u>		
Valutakursregulering primo	0	0		
Valutakursregulering	-535	0		
<b>Valutakursregulering ultimo</b>	<u>-535</u>	<u>0</u>		
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder, i alt</b>	<u>161.269</u>	<u>0</u>		
som består af				
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Resultat</b>	<b>Egenkapital</b>
PFA Logistic SCI	Paris	100,0%	-	161.804
Kapitalandele i dattervirksomheder måles til indre værdi på baggrund af senest modtaget rapportering. Nyerhvervede kapitalandele indregnes til kostpris.				

## Noter

t. kr.

<b>7 Udlån til associerede virksomheder</b>	<b>2019</b>	<b>2108</b>
Anskaffelsessum Primo	750.953	750.953
Tilgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>750.953</u>	<u>750.953</u>
Valutakursregulering primo	-25.605	
Valutakursregulering	44.046	-25.605
Valutakursregulering ultimo	<u>18.441</u>	<u>-25.605</u>
<b>Udlån til associerede virksomheder</b>	<u>769.394</u>	<u>725.348</u>

## 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 større beløb.

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

## 9 Nærtstående parter

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.