

PFA Europe Real Estate Low A/S

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabsbestyrelse
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 Low A/S
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 75 41 18

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Europe Real Estate Low A/S c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 75 41 18</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 Lorentzen (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

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab for selskaber, der foretager direkte eller indirekte investeringer i fast ejendom i udlandet.

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 et 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 380.534 t.kr. mod -36.837 t.kr i 2020. Årets resultat hidrører i al væsentlighed fra værdiregulering af tilknyttede virksomheder.

Resultat i tilknyttede virksomheder udgør 381.250 t.kr. mod -34.167 t.kr. i 2020

Driftsresultat for 2021 svarede til forventningerne.

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

COVID-19 har fortsat reelt ikke medført en større usikkerhed for vurderinger af boligejendomme end før pandemien.

Risici

Selskabet opgør i henhold til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen af de forudsætninger, som indgår i opgørelsen af dagsværdi, herunder værdiansættelsen af de underliggende aktiver.

Begivenheder siden balancedagen

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

Forventninger til 2021

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning

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

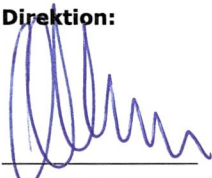
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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:



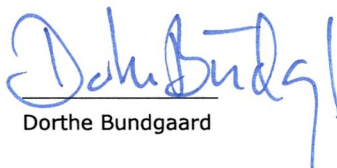
Kasper Ahrndt Lorentzen
Formand



Allan Polack



Anders Damgaard



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate Low A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Low A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter præsenteres i hele t.kr. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelse mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Der er foretaget enkelte tilpasninger af sammenligningstal uden, at det har påvirket resultat eller egenkapital. I øvrigt er regnskabspraksis uændret i forhold til 2020.

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 Low 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 Low 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 om 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

Værdiregulering af tilknyttede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter samt valutakursreguleringer.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige skatteregler jf. selskabsskattelovens § 3a.

Såfremt mindst 90 % af selskabets aktiver består af fast ejendom, anses indkomsten skattemæssigt for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter i livsforsikringsmoderselskabet.

Selskabet opfylder i 2021 90 %-reglen.

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.

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

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

Resultatopgørelse

Beløb i t.kr.

Note	2021	2020
1 Administrationsomkostninger	-682	-2.754
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-682	-2.754
2 Værdiregulering af tilknyttede virksomheder	381.250	-34.167
Resultat før finansielle poster	380.568	-36.921
3 Andre finansielle indtægter	0	293
4 Øvrige finansielle udgifter	-33	-208
Resultat før skat	380.534	-36.837
5 Skat	0	0
Resultat	380.534	-36.837
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	92.932	0
Overført til næste år	287.602	-36.837
I alt	380.534	-36.837

Balance pr. 31.12.2021

Note		2021	2020
	AKTIVER		
	Finansielle anlægsaktiver		
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.176.532	2.104.672
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.176.532	2.104.672
	Anlægsaktiver i alt	3.176.532	2.104.672
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	18	19
	Likvide beholdninger	26.031	0
	Omsætningsaktiver i alt	26.049	19
	AKTIVER i alt	3.202.581	2.104.691
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	500	500
	Reserve for valutakursregulering	0	-5.148
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	92.222	0
	Overført resultat	3.109.139	2.109.335
	Egenkapital i alt	3.201.862	2.104.687
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	719	4
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	719	4
	Gældsforpligtelser i alt	719	4
	PASSIVER i alt	3.202.581	2.104.692
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500	-5.148	0	2.109.335	2.104.687
Skattefrit koncerntilskud	0	0	0	717.350	717.350
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	5.148	-710	-5.148	-710
Overført resultat	0	0	92.932	287.602	380.534
Egenkapital 31. december 2021	500	0	92.222	3.109.139	3.201.862

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

Beløb i t.kr.

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500	-62	0	1.878.625	1.879.063
Skattefrit koncerntilskud	0	0	0	267.547	267.547
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder	0	-5.086	0	0	-5.086
Overført resultat	0	0	0	-36.837	-36.837
Egenkapital 31. december 2020	500	-5.148	0	2.109.335	2.104.687

Noter

Noter

Beløb i t.kr.

	2021	2020		
1 Administrationsomkostninger				
Administrationsomkostninger overført fra PFA Pension Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.	-557	-685		
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum Primo	2.366.960	2.099.413		
Tilgang	717.350	267.547		
Anskaffelsessum ultimo	3.084.310	2.366.960		
Værdiregulering primo	-262.287	-220.186		
Årets værdiregulering	381.250	-34.167		
Modtaget udbytte	-26.031			
Valutakursregulering	-710	-7.933		
Værdiregulering ultimo	92.222	-262.287		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	3.176.532	2.104.673		
Som består af	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
PFA Europe Real Estate Low II A/S	København	100,0%	435.432	1.756.495
PFA Europe Real Estate Micro Living ApS	København	100,0%	-125.690	427.594
PFA French Real Estate Commercial Low SCI*	Paris	100,0%	5.134	258.933
PFA French Real Estate Residential Low SCI*	Paris	100,0%	-2.776	138.666
PFA Dutch Commercial Real Estate Low B.V.*	Amsterdam	100,0%	3.376	337.215
Excelsior Seniors SA*	Paris	100,0%	-81	89.299
PFA French Real Estate Senior Housing 2 SCI*	Paris	100,0%	0	66.459
PFA French Real Estate Senior Housing 1.1 SCI**	Paris	100,0%	0	0
PFA French Real Estate Residential 1-A SCI*	Paris	100,0%	0	101.871
PFA French Real Estate Residential 1-B SCI**	Paris	100,0%	0	0
Nyerhvervede kapitalandele indregnes til kostpris.				
*) Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes på baggrund af senest kendte rapportering.				
**) Nystiftet selskab uden aktivitet.				
3 Andre finansielle indtægter				
Heraf andre finansielle indtægter til tilknyttede virksomheder	0	293		
4 Øvrige finansielle udgifter				
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-32	0		
5 Skat				
Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat.				
Der er ikke betalt selskabsskat.				
6 Eventualforpligtelser				
Selskabet indgår i dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.				
Sambeskatningskredsenes 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.				
7 Nærtstående parter				
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:				
Selskabet ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.				
PFA Europe Real Estate Low A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.				