

PFA Europe Real Estate Low II A/S

Årsrapport 2019

Som godkendt af selskabets bestyrelse
den 5. marts 2020



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabets generalforsamling
den 5. marts 2020



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA Europe Real Estate Low II A/S c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 75 47 89 Web: www.ejendomme.pfa.dk</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Første regnskabsperiode dækker perioden 1. august 2018 – 31. december 2019 Hjemstedskommune: København Stiftelsesdato 1. august 2018</p>
Ejerforhold	<p>Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Europe Real Estate Low A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn Mikael Arne Fogemann Vibeke Bodi</p>
Direktion	<p>Pia Bastrup</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. Den daglige ledelse varetages af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er begrænset til dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA. Direktionen kan dermed alene tegne selskabet som led i daglig drift i henhold til konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Selskabet er moderselskab for otte ejendomsselskaber. De otte ejendomsselskaber ejer 30 ejendomme der er beliggende i Berlin, Hannover, Stuttgart, München, Düsseldorf samt en række mindre tyske byer. Der investeres hovedsageligt i ejendomsselskaber med boliger i større tyske byer.

Selskabet er et 100 pct. ejet datterselskab af PFA Europe Real Estate Low A/S.

Rapportering om PFA's samfundsansvar bliver uddybet i den koncernfælles CR-rapport, hvoraf også fremgår en koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen. CR-rapporten offentliggøres på pfa.dk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet den 1. august 2018.

Årets resultat udgjorde -220.186 t.kr der i al væsentlighed hidrører fra værdiregulering af datterselskaber.

Resultat i dattervirksomheder udgør -220.046 t.kr

Driftsresultat for 2019 svarede til forventningerne.

Boligporteføljen i de underliggende selskaber blev ultimo 2019 værdiansat til 5.180.310 t.kr. Ejendommene værdiansættes til dagsværdi i årsrapporterne på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Dagsværdiberegningen er beregnet af ekstern mægler og baseret på en DCF-model.

Begivenheder siden balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til dagen for vedtagelsen af årsrapporten ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til 2020

I henhold til porteføljens strategi forventes tilkøb af nye udlejede ejendomme i de underliggende datterselskaber og dermed et højere driftsresultat end 2019.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 2. august 2018 – 31. december 2019 for PFA Europe Real Estate Low II 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 for regnskabsperioden 2. august 2018 – 31. december 2019. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

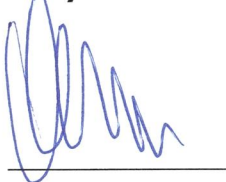
København, den 5. marts 2020

Direktion:

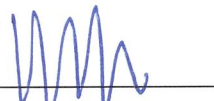


Pia Bastrup

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mikael Arne Fogemann



Vibeke Bodi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA Europe Real Estate Low II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Europe Real Estate Low II A/S for regnskabsperioden 2. august 2018 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsperioden 2. august 2018 - 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 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 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 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance 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.

Dette er selskabets første regnskabsperiode for perioden 2. august 2018 til 31. december 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

Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA Europe Real Estate Low A/S og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S. Derfor udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Europe Real Estate A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsvej 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. 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 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

Administrationsudgifter

Administrationsudgifter består af udgifter til administration af selskabet.

Værdiregulering af dattervirksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af 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 et senere regnskabsår.

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nyetableret selskab
Regnskabsperiode fra 1. august 2018 til 31. december 2019

Resultatopgørelse
Beløb i t.kr.

Note	2019
1 Administrationsomkostninger	-199
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-199
2 Værdiregulering af dattervirksomheder	-220.046
Resultat før finansielle poster	-220.245
3 Andre finansielle indtægter	69
4 Øvrige finansielle udgifter	-9
Resultat før skat	-220.186
5 Skat	0
Resultat	-220.186
som bestyrelsen foreslår disponeret således:	
Overført til næste år	-220.186
I alt	-220.186

Balance

Beløb i t.kr.

Note		2019
	AKTIVER	
	Finansielle anlægsaktiver	
2	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>1.229.627</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.229.627</u>
	Anlægsaktiver i alt:	<u>1.229.627</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>645</u>
	Omsætningsaktiver i alt:	<u>645</u>
	AKTIVER, i alt	<u>1.230.272</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	400
	Kapitalforhøjelse udvidelse	100
	Overført resultat	<u>1.229.487</u>
	Egenkapital, i alt	<u>1.229.987</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>285</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>285</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>285</u>
	PASSIVER, i alt	<u>1.230.272</u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter	

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.

	Virksomheds kapital	Overført Resultat	I alt
Primo	0	0	0
Indskud ved stiftelse	400		400
Kapitalforhøjelse	100		100
Skattefrit koncerntilskud		1.449.673	1.449.673
Overført resultat		-220.186	-220.186
	500	1.229.487	1.229.987

Noter

Beløb i t.kr.

1 Administrationsomkostninger		
heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension		-199
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag		
Gennemsnitligt antal beskæftigede		0
2 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Anskaffelsessum Primo		0
Periodens tilgang		1.449.673
Anskaffelsessum ultimo		1.449.673
Periodens nedskrivninger		-220.046
Nedskrivninger ultimo		-220.046
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt		1.229.627

Som består af	Hjemsted	Ejerandele	Egenkapital	Resultat
PFA German Real Estate Low I ApS	København	100,0%	56.690	-8.551
PFA German Real Estate Low II ApS	København	100,0%	137.883	-36.707
PFA German Real Estate Low III ApS	København	100,0%	146.033	-19.645
PFA German Real Estate Low IV ApS	København	100,0%	200.406	-27.906
PFA German Real Estate Low V ApS	København	100,0%	189.995	-25.305
PFA German Real Estate Low VI ApS	København	100,0%	175.138	-56.933
PFA German Real Estate Low VII ApS	København	100,0%	326.060	-39.255
PFA German Real Estate Low VIII ApS	København	100,0%	280	-5.743

3 Andre finansielle indtægter		69
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
4 Øvrige finansielle udgifter		-9
Heraf finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder		
5 Skat		0
Som følge af selskabsskattelovens § 3a, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat		

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.
 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.

7 Nærtstående parter
 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:
 Selskabet ejes 100% af PFA Europe Real Estate Low A/S.

PFA Europe Real Estate Low II A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.