

PFA German Real Estate Low IV ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
CVR-nr. 39756676

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. marts 2024

Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PFA German Real Estate Low IV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2024

Direktion

Michael Hansen

Bestyrelse

Peter Kenneth Morgan
Formand

Vibeke Bodi

Michael Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA German Real Estate Low IV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA German Real Estate Low IV ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 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. Fejlinformationer 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 note-oplysningerne, 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 blandt andet 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 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kristian Ehrenreich Hansen

Statsautoriseret revisor

mne46662

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PFA German Real Estate Low IV ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	39756676
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Ejerforhold	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate Low II A/S
Bestyrelse	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
Direktion	Michael Hansen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage direkte eller indirekte investeringer i fast ejendom i udlandet.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Selskabet og dets underliggende investeringer indgår som en del af PFA's investeringsstrategi, herunder PFA's mål og politikker for styring af risici mv.

Selskabets daglige ledelse varetages af selskabets direktion, dog varetages administrationen af de underliggende ejendomme i henhold til gældende administrationsaftaler af den for ejendommene ansvarlige porteføljemanager, hvis beføjelser er afgrænset til daglig og sædvanlig drift i kraft af dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension.

Selskabet er 100% ejet datterselskab af PFA Europe Real Estate Low II A/S.

PFA redegør for arbejdet med samfundsansvar, måltal og politikker for det underrepræsenterede køn i ledelsen i årsrapporten. Denne indeholder ligeledes redegørelse af PFA's politik for dataetik samt klimarapportering (ESG nøgletal).

Rapporten offentliggøres på <https://pfa.dk/om-pfa/finansiel-information/aarsrapporter/>.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde -128.686.234 kr. mod -15.914.107 kr. i 2022.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde 17.853.680 kr. mod 16.566.350 kr. i 2022, hvilket er lavere end forventningerne grundet lavere lejeindtægter.

Ejendommene værdiansættes til markedsværdi i årsrapporten på baggrund af en individuel vurdering ultimo året. Markedsværdiberegningen er baseret på DCF-metoden, jf. Finanstilsynets vejledning. Til brug for værdiansættelsen af selskabets ejendomme er indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd. Som en konsekvens af markedsudviklingen blev ejendommene i 2023 værdireguleret med -131.404.802 kr. mod -56.830.226 kr. i 2022.

Væsentlige rentestigninger har siden 2022 forårsaget en opbremsning i transaktionsvolumenen, og den faldende volumen har sat sig yderligere i prisdannelsen i 2023. Afkastkravene på ejendomsinvesteringer er steget i løbet af året og har påvirket årets resultat med nedskrivninger på ejendomme. Grundet den lave transaktionsvolumen er de opgjorte dagsværdier behæftet med en vis usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

For 2023 forventes et driftsresultat i niveauet 16-20 mio.kr.

Risici

Selskabet måler ejendomme til dagsværdi jævnfør beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis. Selskabets resultat og økonomiske stilling er dermed påvirket af udviklingen i afkastet på ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PFA German Real Estate Low IV ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden tilvalgt enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for selvstændige udenlandske enheder 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.

Selskabets selvstændige udenlandske enheder omfatter investeringerne i og driften af udenlandske ejendomme. Som følge heraf indregnes urealiserede valutakursreguleringer på ejendommene, samt omsætningsaktiver og gældsforpligtelser relateret hertil, direkte på egenkapitalen.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Europe Real Estate Low II A/S, ejer 100 % af anparterne i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22438018. 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 markedsbaserede vilkår i henhold til skønnet ressourcebelastning tillagt et markedsbestemt avancetillæg.

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

Generelt 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 poster.

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.

Generelt om usikkerhed ved indregning og måling

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme indgår en række forudsætninger, herunder afkastkrav, diskonteringsfaktor, tomgang, forventet driftsresultat, mv. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de diskonteringsfaktorer, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Eksterne vurderingsmænd har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på 738 mio.kr. For yderligere henvises til omtale i årsregnskabets note 3.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder årets lejeindtægter fra investeringsejendomme.

Drift af ejendomme

Drift af ejendomme indeholder årets udgifter i forbindelse med drift og administration af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administrative ydelser og kontorhold.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af udlejningsejendommenes dagsværdi (markedsværdi).

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og dagsværdireguleringer af eksterne lån.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter og dagsværdireguleringer af eksterne lån.

Skat af årets resultat

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

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 har i 2023 opfyldt 90 %-reglen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Dagsværdien repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

DCF-metoden

Dagsværdien, beregnet på grundlag af DCF-metoden, opgøres ud fra en systematisk vurdering, baseret på nutidsværdien af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Nutidsværdien opgøres ved diskontering på baggrund af et for hver ejendom individuelt fastsat forrentningskrav (afkastprocent), samt den forventede langsigtede gennemsnitsinflation. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom og afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Til brug for værdiansættelse af selskabets ejendomme bliver der også indhentet vurderinger fra eksterne vurderingsmænd.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til pålydende værdi med fradrag af eventuel nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede eksterne lån værdiansættes ved brug af markedskurser for de pågældende lån optaget til handel på en reguleret børs. Lånets ISIN-kode anvendes til brug for indhentning obligationens kurs på Københavns Fondsbørs.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		32.935.534	31.693.100
Drift af ejendomme		-12.887.850	-12.746.000
Driftsresultat, ejendomme		20.047.684	18.947.100
Administrationsomkostninger	1	-2.194.004	-2.380.750
Resultat før værdiregulering og finansielle poster		17.853.680	16.566.350
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-131.404.802	-56.830.226
Resultat før finansielle poster		-113.551.122	-40.263.876
Andre finansielle indtægter	4	93.676	35.144.093
Øvrige finansielle udgifter	5	-15.228.788	-10.794.324
Resultat før skat		-128.686.234	-15.914.107
Skat af årets resultat	6	0	0
Årets resultat		-128.686.234	-15.914.107
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-128.686.234	-15.914.107
Resultatdisponering		-128.686.234	-15.914.107

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2, 3	<u>737.835.140</u>	<u>865.635.149</u>
Materielle anlægsaktiver, i alt		<u>737.835.140</u>	<u>865.635.149</u>
Anlægsaktiver, i alt		<u>737.835.140</u>	<u>865.635.149</u>
Omsætningsaktiver			
Andre tilgodehavender		6.187.797	45.816.116
Likvide beholdninger		<u>41.003.200</u>	<u>31.995.691</u>
Omsætningsaktiver, i alt		<u>47.190.997</u>	<u>77.811.807</u>
Aktiver, i alt		<u>785.026.137</u>	<u>943.446.956</u>

Balance

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursgevinster (Tab)		-4.814.234	-5.142.109
Overført resultat		157.258.349	285.944.583
Egenkapital, i alt		152.494.115	280.852.474
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	7	298.598.841	293.968.322
Gæld til tilknyttede virksomheder		317.764.134	319.667.933
Langfristede gældsforpligtelser, i alt	8	616.362.975	613.636.255
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.633.767	11.028.202
Anden gæld		1.535.280	37.930.025
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt		16.169.047	48.958.227
Gældsforpligtelser, i alt		632.532.022	662.594.482
Passiver, i alt		785.026.137	943.446.956
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for valutakurs- regulering	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-5.142.109	285.944.583	280.852.474
Værdiregulering over egenkapitalen		327.875		327.875
Årets resultat			-128.686.234	-128.686.234
Egenkapital 31. december 2023	50.000	-4.814.234	157.258.349	152.494.115

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-423.733	-404.101
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. Investeringsejendomme

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	856.420.726	847.677.601
Ændring som følge af valutakursregulering	2.457.080	377.809
Tilgang i årets løb	1.275.986	8.266.114
Overførsel fra investeringsejendomme under opførselse	0	99.202
Anskaffelsessum ultimo	860.153.792	856.420.726
Opskrivninger primo	44.907.120	66.042.105
Ændring som følge af valutakursregulering	24.616	9.358
Årets opskrivninger	0	3.558.795
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-38.004.031	-24.703.138
Opskrivninger ultimo	6.927.705	44.907.120
Nedskrivninger primo	-35.692.697	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-152.889	-6.814
Årets nedskrivninger	-93.400.771	-35.685.883
Nedskrivninger ultimo	-129.246.357	-35.692.697
Investeringsejendomme, i alt	737.835.140	865.635.149
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
DCF-metoden	4,39%	3,47%

Noter

3. Supplerende note til investeringsejendomme

	2023	2022
Område	Tyskland	Tyskland
Type af ejendom	Boliger	Boliger
Kostpris primo	856.420.726	847.677.601
Tilgang i årets løb	1.275.986	8.365.316
Valutakursregulering	2.457.080	377.809
Kostpris ultimo	860.153.792	856.420.726
Værdireguleringer primo	9.214.423	66.042.105
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-131.404.802	-56.830.226
Valutakursregulering	-128.273	2.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	737.835.140	865.635.149
Værdiansættelsesmetode	DCF model	DCF model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>		
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	1,53%	1,30%
Vækst i terminalperioden	1,53%	1,30%
Tomgang	1,75%	1,63%
Forrentningskrav	4,37%	3,49%
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	751 kr.	713 kr.

4. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	93.676	0
Dagsværdiregulering af eksterne lån	0	35.144.093
Andre finansielle indtægter, i alt	93.676	35.144.093

5. Øvrige finansielle udgifter

	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-11.232.234	-10.720.765
Andre finansielle omkostninger	-74.823	-73.559
Dagsværdiregulering af eksterne lån	-3.921.731	0
Øvrige finansielle udgifter, i alt	-15.228.788	-10.794.324

6. Skat af årets resultat

Som følge af selskabsskattelovens § 3 A, bliver selskabets skattepligtige indkomst anset for indtjent af selskabets livsforsikringsmoderselskab, og der afsættes derfor ikke aktuel og udskudt skat.

Der er ikke betalt selskabsskat.

Noter

7. Gæld til kreditinstitutter

	2023	2022
Hovedstol primo	329.107.089	329.081.863
Ændring som følge af valutakursregulering	802.361	25.226
Anskaffelsessum ultimo	329.909.450	329.107.089
Nedskrivninger primo	-35.138.767	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-93.573	5.326
Årets nedskrivninger	0	-35.144.093
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	3.921.731	0
Nedskrivninger ultimo	-31.310.609	-35.138.767
Gæld til kreditinstitutter, i alt	298.598.841	293.968.322

8. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	298.598.841	613.636.255
Heraf forfalder mellem 1-5 år	317.764.134	0

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for selskabsskatter og kildeskatte på udbytter, renter og royalties.

Sambeskatningskredsens nettoforpligtelse overfor Skattestyrelsen fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 298.599 t.kr. (2022: 293.968 t.kr.), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 737.835 t.kr. (2022: 865.635 t.kr.).

11. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse over selskabet:

Selskabet ejes 100% af PFA Europe Real Estate Low II A/S.

PFA German Real Estate Low IV ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.