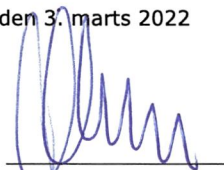


PFA German Real Estate Low VII ApS

Årsrapport 2021

Som godkendt af selskabsbestyrelse
den 3. marts 2022



Michael Bruhn
Formand

Som godkendt på selskabsgeneralforsamling
den 3. marts 2022



Katrine Baagøe-Kronborg
Dirigent

PFA German Real Estate Low VII ApS
c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 39 75 67 65

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	6
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PFA German Real Estate Low VII ApS c/o PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark</p> <p>Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 39 75 67 65</p> <p>Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København</p>
Ejerforhold	<p>Seiskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate Low II A/S c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø</p>
Bestyrelse	<p>Michael Bruhn Mary Anne Nybro Ekberg Henrik Nøhr Poulsen</p>
Direktion	<p>Henrik Nøhr Poulsen</p>
Revision	<p>Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S</p>

Ledelsesberetning

Væsentlige aktiviteter

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

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko. Der investeres hovedsageligt i boligejendomme i større tyske byer med en balanceret risikospredning i lejersammensætning. Selskabet ejer 2 boligejendomme beliggende i München.

Selskabet indgår i PFA-koncernen, og selskabets aktiviteter er snævert afgrænset til dets vedtægtsmæssige formål. Den 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 dennes stillingsfuldmagt som porteføljemanager i PFA Pension. Forhold, der falder uden for sædvanlig og daglig drift, kan som følge heraf alene indgås på vegne af selskabet i henhold til selskabets tegningsregel eller på baggrund af konkret, skriftlig bemyndigelse fra bestyrelsen.

Selskabet er et 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 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 87.855 t.kr. mod 26.995 t.kr. i 2020.

Driften af ejendommene i 2021 svarede til forventningerne.

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 2021 værdireguleret med 92.008 t.kr. mod 36.884 t.kr. i 2020.

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

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

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 2022

For 2022 forventes driften af ejendommene at være på niveau med 2021.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 for PFA German Real Estate Low VII ApS.

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 2021 – 31. december 2021. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

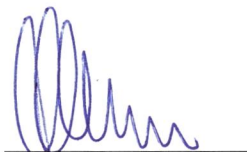
København, den 3. marts 2022

Direktion:



Henrik Nøhr Poulsen

Bestyrelse:



Michael Bruhn
Formand



Mary Anne Nybro Ekberg



Henrik Nøhr Poulsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PFA German Real Estate Low VII ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA German Real Estate Low VII ApS 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
mne35823



Kristian Ehrenreich Hansen
Statsautoriseret revisor
mne46662

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, egenkapitalopgørelse 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.

Selskabets funktionelle valuta som præsentationsvaluta er danske kroner.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2020.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes som en selvstændig udenlandsk enhed, og resultatopgørelsen herfor 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 Europe Real Estate Low II A/S, ejer 100 % af kapitalen i selskabet og indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, CVR-nr. 22 43 80 18. 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. 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

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 udlejnings-ejendommenes til dagsværdi (markedsværdi).

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Øvrige finansielle udgifter

Øvrige finansielle udgifter består af renteudgifter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber 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 har i 2021 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 forsikringsselskaber 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 ejendommenes 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 lejekontrakternes 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.

Investerings ejendomme under opførelse

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investerings ejendomme under opførelse er langt fremme i opførelsen m.v. Disse vurderinger foretages konkret pr. ejendomme og under hensyntagen til flere forhold. Ved indikationer på værdiforringelse foretages en vurdering af nedskrivningsbehov til genindvindingsværdien, som den højeste værdi af nytteprisen og nettosalgsprisen.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatoppgørelse

Beløb i t.kr.

Note	2021	2020
Lejeindtægter	29.317	28.609
Drift af ejendomme	<u>-8.835</u>	<u>-7.365</u>
Driftsresultat, ejendomme	20.482	21.244
1 Administrationsomkostninger	<u>-526</u>	<u>-402</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	19.956	20.842
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>92.008</u>	<u>36.884</u>
Resultat før finansielle poster	111.963	57.726
3 Andre finansielle indtægter	17	3.996
4 Øvrige finansielle udgifter	<u>-22.421</u>	<u>-34.132</u>
Resultat før skat	89.559	27.590
5 Skat	<u>-1.704</u>	<u>-595</u>
Resultat	87.855	26.995
Som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til næste år	<u>87.855</u>	<u>26.995</u>
I alt	87.855	26.995

Balance pr. 31.12.2021

Beløb i t.kr.

	2021	2020
AKTIVER		
Note		
	Materielle anlægsaktiver	
2	1.060.355	968.395
6	392.713	393.114
	<u>1.453.068</u>	<u>1.361.510</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	
	<u>1.453.068</u>	<u>1.361.510</u>
	Anlægsaktiver i alt	
	Omsætningsaktiver	
	1.276	3.149
	27.548	18.459
	22.542	22.768
	<u>51.367</u>	<u>44.376</u>
	Omsætningsaktiver i alt	
	<u>51.367</u>	<u>44.376</u>
	<u>1.504.435</u>	<u>1.405.886</u>
	AKTIVER, i alt	
	<u>1.504.435</u>	<u>1.405.886</u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	50	50
	-706	-704
	440.242	352.387
	<u>439.586</u>	<u>351.733</u>
	Egenkapital, i alt	
	<u>439.586</u>	<u>351.733</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	
	663.423	658.373
	374.470	374.853
7	<u>1.037.893</u>	<u>1.033.226</u>
	Langfristede gældsforpligtelser, i alt	
	<u>1.037.893</u>	<u>1.033.226</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	2.298	595
	24.657	20.331
	<u>26.955</u>	<u>20.926</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	
	<u>26.955</u>	<u>20.926</u>
	Gældsforpligtelser, i alt	
	<u>1.064.848</u>	<u>1.054.152</u>
	PASSIVER, i alt	
	<u>1.504.435</u>	<u>1.405.886</u>
8	Eventualforpligtelser	
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
10	Nærtstående parter	

Egenkapitaloppgørelse

Beløb i t.kr.	Virksomheds kapital	Reserve for valutakurs regulering	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50	-704	352.387	351.733
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder		-2		-2
Overført resultat			87.855	87.855
Egenkapital 31. december 2021	50	-706	440.242	439.586

Virksomhedskapitalen er pr. 31. december 2021 fordelt på 50.000 anparter á 1 kr.

Beløb i t.kr.	Virksomheds kapital	Reserve for valutakurs regulering	Overført Resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50	618	325.392	326.060
Valutakursregulering ved omregning af udenlandske enheder		-1.322		-1.322
Overført resultat			26.995	26.995
Egenkapital 31. december 2020	50	-704	352.387	351.733

Noter

Beløb i t.kr.

	2021	2020
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-334	-361
Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension.		
Selskabets bestyrelse har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	954.794	958.145
Tilgang	946	367
Valutakursregulering	-975	-3.718
Anskaffelsessum ultimo	954.764	954.794
Opskrivninger primo	37.251	0
Opskrivninger	68.358	37.251
Valutakursregulering	-19	0
Opskrivninger ultimo	105.591	37.251
Nedskrivninger primo	-23.649	-23.437
Nedskrivninger	0	-367
Tilbageførsel tidligere års nedskrivninger	23.649	0
Valutakursregulering	0	156
Nedskrivninger ultimo	0	-23.649
Investeringsejendomme, i alt	1.060.355	968.395
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør:		
Afkastprocent	2,71%	2,93%
3 Andre finansielle indtægter		
Heraf finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17	3.996
4 Øvrige finansielle udgifter		
Heraf øvrige finansielle udgifter til tilknyttede virksomheder	-22.336	-34.132
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 Investeringsejendomme under opførsel		
Anskaffelsessum primo	393.114	394.604
Periodens tilgang	0	0
Valutakursregulering	-401	-1.490
Investeringsejendomme under opførsel, i alt	392.713	393.114

Noter

Beløb i t.kr.

- 7 **Langfristede gældsforpligtelser**
Langfristet gæld forfalder efter fem år.
- 8 **Eventualforpligtelser**
Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationsselskab.
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk fra sin stiftelse med øvrige selskaber for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties.

Sambeskatningens nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets koncernregnskab.
Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.
- 9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 374.470, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi Pr. 31. December 2021 udgør t.kr. 1.060.355.
- 10 **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 VII ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, som er den største og mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.