

# PFA German Real Estate Low VIII ApS

c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
CVR-nr. 39756781

## 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 VIII 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 VIII ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA German Real Estate Low VIII 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

<b>Virksomheden</b>	PFA German Real Estate Low VIII ApS c/o PFA Pension, forsikringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Telefon	39175000
CVR-nr.	39756781
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Ejerforhold</b>	Selskabet er 100 % ejet af: PFA Europe Real Estate Low II A/S
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kenneth Morgan Vibeke Bodi Michael Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Hansen
<b>Revisor</b>	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 -15.421.743 kr. mod -1.057.062 kr. i 2022.

Resultat før værdiregulering og finansielle poster udgjorde -1.611.479 kr. mod -1.102.183 kr. i 2022, hvilket er lavere end forventningerne grundet højere omkostninger.

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 -12.817.027 kr. mod 0 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 0-4 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 VIII 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 præsentrationsvaluta 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 177 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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 lejekontrakternes løbetid, lejeregulering og lejers bonitet.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Investeringsejendomme under opførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, som det bedste udtryk for dagsværdi. Der foretages regulering til dagsværdi, når investeringsejendomme 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Langfristede gældsforpligtelser

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

### Kortfristede gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Lejeindtægter		863.253	0
Drift af ejendomme		-1.079.566	-880.507
<b>Driftsresultat, ejendomme</b>		<b>-216.313</b>	<b>-880.507</b>
Administrationsomkostninger	1	-1.395.166	-221.676
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>		<b>-1.611.479</b>	<b>-1.102.183</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	2, 3	-12.817.027	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-14.428.506</b>	<b>-1.102.183</b>
Andre finansielle indtægter	4	26.048	0
Øvrige finansielle udgifter	5	-1.348.587	-17.897
<b>Resultat før skat</b>		<b>-15.751.045</b>	<b>-1.120.080</b>
Skat af årets resultat	6	329.302	63.018
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.421.743</b>	<b>-1.057.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-15.421.743	-1.057.062
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-15.421.743</b>	<b>-1.057.062</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2, 3	177.420.175	0
Investeringsejendomme under opførelse	7	26.938.214	40.118.145
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>		<b>204.358.389</b>	<b>40.118.145</b>
<b>Anlægsaktiver, i alt</b>		<b>204.358.389</b>	<b>40.118.145</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Udskudte skatteaktiver		127.794	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		963	45.873
Andre tilgodehavender		15.619.842	0
Likvide beholdninger		11.817.049	3.965.508
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<b>27.565.648</b>	<b>4.011.381</b>
<b>Aktiver, i alt</b>		<b>231.924.037</b>	<b>44.129.526</b>

**Balance**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for dagsværdiregulering af valutakursgevinster (Tab)		127.027	-11.914
Overført resultat		137.983.956	41.542.951
<b>Egenkapital, i alt</b>		<b>138.160.983</b>	<b>41.581.037</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		90.356.741	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	8	<b>90.356.741</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.440.304	2.018.716
Anden gæld		966.009	529.773
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>3.406.313</b>	<b>2.548.489</b>
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<b>93.763.054</b>	<b>2.548.489</b>
<b>Passiver, i alt</b>		<b>231.924.037</b>	<b>44.129.526</b>
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for valutakurs- regulering</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-11.914	41.542.951	41.581.037
Værdiregulering over egenkapitalen		138.941		138.941
Årets resultat			-15.421.743	-15.421.743
Tilskud fra koncern			111.862.748	111.862.748
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>127.027</b>	<b>137.983.956</b>	<b>138.160.983</b>

## Noter

### 1. Administrationsomkostninger

	2023	2022
Heraf administrationsomkostninger overført fra PFA Pension	-181.600	-173.186
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	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	-17.131	0
Overført fra investeringsejendomme under opførelse	190.252.921	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>190.235.790</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	0
Ændring som følge af valutakursregulering	1.412	0
Årets nedskrivninger	-12.817.027	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>-12.815.615</b>	<b>0</b>
<b>Investeringsejendomme, i alt</b>	<b>177.420.175</b>	<b>0</b>
Det vægtede gennemsnit af de anvendte afkastprocenter udgør: DCF-metoden	4,39%	-

## Noter

### 3. Supplerende note til investeringsejendomme

	<b>2023</b>
Område	Tyskland
Type af ejendom	Boliger
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb	190.252.921
Valutakursregulering	-17.131
Kostpris ultimo	190.235.790
Værdireguleringer primo	0
Årets regulering til dagsværdi (indregnet i resultatopgørelsen)	-12.817.027
Valutakursregulering	1.412
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>177.420.175</b>
Værdiansættelsesmetode	DCF model
<i>Benyttede ikke-observerbare forudsætninger ved dagsværdifastsættelsen</i>	
Budgetperiode i DCF-modellen	10 år
Vækst i lejeindtægterne i budgetperioden	1,30%
Vækst i terminalperioden	1,30%
Tomgang	2,00%
Forrentningskrav	4,39%
Leje pr. m2 pr. år for beboelsesejendomme	321 kr.

### 4. Andre finansielle indtægter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre finansielle indtægter	26.048	0
<b>Andre finansielle indtægter, i alt</b>	<b>26.048</b>	<b>0</b>

### 5. Øvrige finansielle udgifter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.348.587	-17.503
Andre finansielle omkostninger	0	-394
<b>Øvrige finansielle udgifter, i alt</b>	<b>-1.348.587</b>	<b>-17.897</b>



## Noter

### 6. Skat

	2023	2022
Skattegodtgørelse fra sambeskattede datterselskaber	0	45.873
Ændring af udskudt skat	66.362	0
Skattegodtgørelse fra sambeskattede datterselskaber, tidligere år	201.508	17.873
Regulering til udskudt skat tidligere år	61.432	0
<b>Skat, i alt</b>	<b>329.302</b>	<b>63.746</b>
Betalt / modtaget skat	-246.418	-39.511

#### Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører skatteværdien af:

Skattemæssige underskud	127.794	45.873
	<b>127.794</b>	<b>45.873</b>

### 7. Investeringsejendomme under opførelse

	2023	2022
Anskaffelsessum primo	40.118.145	889.660
Ændring som følge af valutakursregulering	98.768	68
Tilgang	176.974.222	39.228.417
Overført til investeringsejendomme	-190.252.921	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>26.938.214</b>	<b>40.118.145</b>
<b>Investeringsejendomme under opførelse, i alt</b>	<b>26.938.214</b>	<b>40.118.145</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
Heraf forfalder efter 5 år	90.356.741	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 kildeskatter 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.

## Noter

### **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 VIII ApS indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, hjemsted København, som er den største og den mindste koncern, der udarbejdes koncernregnskab for.