

PFA Property Investment A/S

(tidligere 125 Wood Street London A/S)

Årsrapport 2015

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 10. februar 2016



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 28. april 2016



dirigent

PFA Property Investment A/S
Sundkrogsgade 4
2100 København Ø
Danmark
CVR-nummer 14 40 64 92

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning for 2015	3
Påtegninger	4
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

Ledelsesberetning for 2015

Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendom uden for Danmarks grænser direkte eller indirekte gennem erhvervelse af kapitalandele i andre virksomheder, herunder ejendomsfonde eller andre lignende virksomheder.

Moderselskabet i PFA Invest International-koncernen, PFA Invest International A/S, og 125 Wood Street London A/S er pr. 1. januar 2015 fusioneret med 125 Wood Street London A/S som det fortsættende selskab. I forbindelse med fusionen ændrede 125 Wood Street London A/S navn til PFA Property Investment A/S. Umiddelbart i forlængelse heraf er PFA Property Investment A/S som det fortsættende selskab fusioneret med 31 – 47 Victoria Street London A/S og Great Minster East A/S som de ophørende selskaber.

Selskabets investeringsstrategi er fastlagt med henblik på at opnå et langsigtet stabilt afkast med lav risiko.

Selskabet er ejet 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab.

PFA Property Investment A/S er moderselskab for datterselskaberne, Danske Hus Hamburg A/S og King's Pool York A/S.

Selskabet deltager i partnerskabet Grosvenor London Office Fund med en ejerandel, der udgør 49,8 %. Partnerskabet har til formål at eje større kontorejendomme i det centrale London og har en ejendomsportefølje på 620 mio. GBP ultimo 2015 mod 568 mio. GBP ultimo 2014.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 373,4 mio. kr. mod 503,0 mio. kr. i 2014. Koncernen har solgt ejendommen Danske Hus Hamburg ultimo 2015.

Ultimo 2015 var GBP-kursen 5,5 % højere end ultimo 2014. Dette medførte valutakursændringer i 2015 med 97,2 mio. kr. mod 91,6 mio. kr. i 2014.

PFA Property Investment har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen. Der henvises til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse heraf i PFA-koncernens årsrapport.

Begivenheder efter statusdagen

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

Forventninger til 2016

Da partnerskabet Grosvenor London Office Fund har solgt én ejendom primo 2016, forventes der, ved uændret GBP-kurs i forhold til 2015, et resultat ekskl. værdireguleringer af ejendomme, der er lavere end resultatet i 2015.

Påtegninger

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for PFA Property Investment A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2016

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:



Anders Damgaard

Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i PFA Property Investment A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Property Investment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor


Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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

Selskabet er fusioneret med moderselskabet, PFA Invest International A/S, samt PFA Invest Internationals datterselskaber, 31-47 Victoria Street London A/S og Great Minster East London A/S, med 125 Wood Street London A/S som moderselskab. Efter fusionerne ændrede 125 Wood Street London A/S navn til PFA Property Investment A/S, som herefter var moderselskab i PFA Property Investment koncernen. Fusionerne er gennemført efter sammenlægningsmetoden, og sammenligningstallene er tilpasset.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

Koncernforhold og nærtstående parter

PFA Property Investment A/S ejes 100 % af PFA Pension, forsikringsaktieselskab. Da PFA Property Investment A/S indgår i koncernregnskabet for PFA Holding A/S, udarbejdes der ikke koncernregnskab for PFA Property Investment A/S koncernen. PFA Holding A/S' koncernregnskab kan rekvireres hos PFA Holding A/S, Sundkrogsgade 4, 2100 København Ø.

Selskabet har indgået administrationsaftale med PFA Pension om anvendelse af fælles faciliteter. Anvendelsen afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til skønnet ressourcebelastning. PFA Pension varetager som led i administrationen hovedparten af de løbende ind- og udbetalinger for selskabet. Det heraf følgende mellemværende forrentes med en pengemarkedsbaseret rente.

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

Generelle forhold om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Investeringsejendomme og kapitalandele, der er købt i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat af ejendomme indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendomme med fradrag af årets driftsudgifter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter og kursreguleringer vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringselskaber gælder særlige danske skatteregler.

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

Såfremt 90 %-reglen ikke opfyldes for indkomståret, vil selskabet være selvstændigt skattepligtig af den i Danmark optjente indkomst. I så fald afsættes såvel aktuelle som udskudte skatter heraf i selskabet.

PFA Property Investment koncernen har i 2015 ikke opfyldt 90 %-reglen.

Såvel aktuel som udskudt skat af den i udlandet optjente indkomst afsættes i selskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed og i unoterede kapitalandele værdiansættes til skønnet markedsværdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet

indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller –rapportering. Due dilligence-omkostninger for gennemgang og vurdering af investeringsmuligheder udgiftsføres under administrationsomkostninger.

Underliggende investeringsejendomme måles til dagsværdi (markedsværdi) efter principperne i § 57 (Bilag 7) i "Bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser". Værdien fastsættes med udgangspunkt i den enkelte ejendoms driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastkrav). Driftsafkastet er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold.

Egenkapital

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

Finansielle forpligtelser

Gæld til kreditinstitutter måles ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger, og måles efterfølgende til dagsværdi.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2015	2014
Drift af ejendom	<u>0</u>	<u>-25</u>
Driftsresultat, ejendom	0	-25
1 Administrationsomkostninger	<u>-156</u>	<u>-2.951</u>
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-156	-2.976
Resultat i dattervirksomheder	4.876	62.417
Udbytte af associeret virksomhed	75.518	57.387
Udbytte af unoterede udenlandske kapitalandele	0	11.765
6 Værdiregulering af associeret virksomhed	<u>209.725</u>	<u>288.738</u>
Resultat før finansielle poster	289.963	417.330
Renteindtægter	3	33
2 Renteudgifter	-7.523	-6.853
3 Valutakursregulering	<u>97.166</u>	<u>91.577</u>
Resultat før skat	379.608	502.088
4 Skat af årets resultat	<u>-6.242</u>	<u>921</u>
Årets resultat	<u>373.367</u>	<u>503.009</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.876	62.417
Overført til næste år	<u>368.490</u>	<u>440.592</u>
I alt	<u>373.367</u>	<u>503.009</u>

Balance

t. kr.

Note	2015	2014
AKTIVER		
Finansielle anlægsaktiver		
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	76.450	231.574
6 Kapitalandele i associeret virksomhed	2.145.543	1.823.478
7 Kapitalandele i udenlandske kapitalandele	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.221.993</u>	<u>2.055.052</u>
Anlægsaktiver i alt		
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv, Danmark	10.394	11.010
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	409	1.659
Likvide beholdninger	33	582
Omsætningsaktiver, i alt	<u>10.836</u>	<u>13.252</u>
AKTIVER, i alt	<u>2.232.830</u>	<u>2.068.304</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
8 Aktiekapital	16.500	16.500
9 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.450	161.574
10 Overført resultat	<u>1.821.366</u>	<u>1.292.875</u>
11 Egenkapital, i alt	<u>1.844.316</u>	<u>1.470.949</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	88.518	318.691
12 Gæld til kreditinstitut	293.637	278.262
Dansk skat	0	159
Udenlandsk skat	6.194	0
Anden gæld	165	243
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>388.513</u>	<u>597.355</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>388.513</u>	<u>597.355</u>
PASSIVER, i alt	<u>2.232.830</u>	<u>2.068.304</u>
13 Eventualforpligtelser		

Noter

2015

2014

t. kr.

1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger til PFA Pension -86 -2.893

Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.

2 Renteudgifter

Renteudgifter til PFA Pension -1.733 -1.612

3 Valutakursregulering

Valutakursregulering af gæld til kreditinstitutter -15.375 -18.216

Valutakursregulering af kapitalandele 112.340 109.784

Valutakursregulering, øvrige 201 9

Valutakursregulering, i alt 97.166 91.577

4 Skat af årets resultat

Udenlandsk skat af årets resultat -6.194 4

Dansk skat af årets resultat 0 -159

Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat 409 1.659

Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år 0 54

Regulering af dansk skat, tidligere år 160 101

Regulering af dansk udskudt skat -1 -469

Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år -615 -269

Skat af årets resultat -6.242 921

Betalt udenlandsk skat 0 -370

Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber 1.659 761

Betalt dansk skat 159 146

Noter

t. kr.

2015

2014

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	70.000	70.000
Anskaffelsessum ultimo	70.000	70.000
Opskrivning primo	181.459	119.496
Udlodning af udbytte	-160.000	0
Årets opskrivning	707	61.963
Opskrivning ultimo	22.166	181.459
Nedskrivning primo	-19.886	-20.339
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	4.169	453
Nedskrivning ultimo	-15.716	-19.886
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	76.450	231.574

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Hus Hamburg A/S	Ejendomsselskab	København	100%	4.169	44.284
King's Pool York A/S	Ejendomsselskab	København	100%	707	32.166

2015

2014

6 Kapitalandele i associeret virksomhed

Anskaffelsessum primo	1.318.812	0
Overført fra unoterede udenlandske kapitalandele	0	684.575
Tilgang	0	634.237
Anskaffelsessum ultimo	1.318.812	1.318.812
Opskrivning primo	610.486	0
Overført fra unoterede udenlandske kapitalandele	0	321.749
Årets opskrivning	209.725	288.738
Opskrivning ultimo	820.211	610.486
Valutakursregulering primo	-105.819	0
Overført fra unoterede udenlandske kapitalandele	0	-204.931
Årets valutakursregulering	112.340	99.112
Valutakursregulering ultimo	6.521	-105.819
Kapitalandele i associeret virksomhed	2.145.543	1.823.478

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandele	Resultat	Egenkapital
Grosvenor London Office Fund	Ejendomsselskab	London	49,8%	798.359	4.308.320

Noter

t. kr.

2015

2014

7 Kapitalandele i udenlandske kapitalandele

Anskaffelsessum primo	0	684.575
Overført til kapitalandel i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>-684.575</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning primo	0	321.749
Overført til kapitalandel i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>-321.749</u>
Opskrivning ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakursregulering primo	0	-215.604
Årets valutakursregulering	0	10.672
Overført til kapitalandel i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>204.931</u>
Valutakursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i udenlandske kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>

8 Aktiekapital

Aktiekapital primo 2011	<u>16.500</u>	<u>16.500</u>
Aktiekapital pr 31.12	<u>16.500</u>	<u>16.500</u>

Aktiekapitalen er udstedt i ét aktiecertifikat.

9 Reserve for opskrivning efter indre værdis metode

Reserve for opskrivning efter indre værdis metode primo	161.574	99.157
Udlodning af udbytte	-160.000	0
Overført af årets resultat	<u>4.876</u>	<u>62.417</u>
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	<u>6.450</u>	<u>161.574</u>

10 Overført resultat

Overført resultat primo	1.292.875	852.284
Udbytte fra datterselskab	160.000	0
Overført af årets resultat	<u>368.490</u>	<u>440.592</u>
Overført resultat	<u>1.821.366</u>	<u>1.292.875</u>

11 Egenkapital

Egenkapital primo	1.470.949	967.940
Årets resultat	<u>373.367</u>	<u>503.009</u>
Egenkapital	<u>1.844.316</u>	<u>1.470.949</u>

Noter

t. kr.

12 Gæld til kreditinstitut

Der er optaget variabelt forrentet banklån på 29,0 mio. GBP svarende til 293,6 mio. kr.

Lånet er sikret ved pant i kapitalandele i associeret virksomhed.

13 Eventualforpligtelser

I henhold til dansk regnskabslovgivning skal det oplyses, at PFA Property Investment A/S hæfter solidarisk for danske momsforpligtelser med de fællesregistrerede selskaber.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PFA Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med indkomståret 2013 for indkomstskatter for de sambeskattede selskaber samt fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.