

PFA Property Investment A/S


Årsrapport 2016

Som godkendt af sel-
skabets bestyrelse
den 7. marts 2017



formand

Som godkendt på sel-
skabets generalforsam-
ling den 26. april 2017



dirigent

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

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	PFA Property Investment A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 14 40 64 92 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Pension, forskringsaktieselskab Sundkrogsgade 4 2100 København Ø
Bestyrelse	Anders Damgaard (formand) Allan Polack Dorthe Bundgaard
Direktion	Michael Bruhn
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsesberetning

Femårsoversigt:

Hovedtal (t. kr.)	2012	2013	2014	2015	2016
Værdiregulering af ejendomme	80.277	7.653	-	-	-
Værdiregulering af datterselskaber	12.712	30.068	62.417	4.876	197
Indtægter af øvrige kapitalandele	82.144	142.744	357.890	285.243	- 70.988
Resultat før finansielle poster	198.000	174.918	417.330	289.963	-70.859
Resultat før skat	213.816	146.966	502.088	379.608	-263.116
Årets resultat	209.997	149.656	503.009	373.367	-265.098
Materielle anlægsaktiver	413.949	-	-	-	-
Finansielle anlægsaktiver	843.610	959.876	2.055.052	2.221.993	1.308.098
Omsætningsaktiver	19.680	166.698	13.252	10.836	529.193
Egenkapital	818.285	967.940	1.470.949	1.844.316	1.579.220

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 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 som det fortsættende selskab fusioneret med 31 - 47 Victoria Street London A/S og Great Minster East A/S som de ophørende selskaber. Fusionerne er gennemført efter sammenlægningsmetoden og sammenligningstallene er tilpasset.

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.

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

Selskabet 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 koncernen.

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 den centrale London og har en ejendomsportefølje på 369 mio. GBP ultimo 2016 mod 620 mio. GBP ultimo 2015.

Selskabet har tiltrådt PFA-koncernens måltal og politik for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, hvoraf følger, at måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelser med tre medlem-

mer er en 33/67 % fordeling af kønnene. Bestyrelsen i selskabet opfylder denne målsætning. Der henvises i øvrigt til den koncernfælles redegørelse for efterlevelse af måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen i PFA-koncernens årsrapport.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde – 265.098 t. kr. mod 373.367 t. kr. i 2015.

Ultimo 2016 var GBP-kursen 14,0 % lavere end ultimo 2015. Dette medførte valutakursændringer i 2016 med – 193.014 t. kr. mod 97.166 t. kr. i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for PFA Property Investment A/S

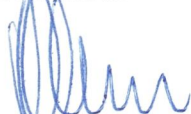
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2017

Direktion:



Michael Bruhn

Bestyrelse:

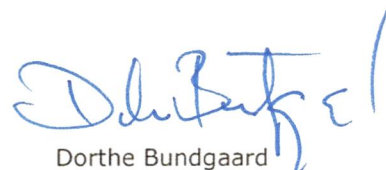


Anders Damgaard

Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PFA Property Investment A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PFA Property Investment A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 7. marts 2017

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 C.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsanalyse 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2015.

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 som følge af en tidligere begivenhed 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

Værdiregulering af dattervirksomheder

Værdiregulering af dattervirksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Værdiregulering af associerede virksomheder

Værdiregulering af associerede virksomheder omfatter regnskabsårets reguleringer af kapitalandele i dattervirksomheder til indre værdi.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle udgifter

Finansielle udgifter består af renteudgifter.

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 A/S har i 2016 ikke opfyldt 90 %-reglen. PFA Property Investment A/S opfyldte heller ikke 90 %-reglen i 2015.

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i associeret virksomhed værdiansættes til indre værdi med udgangspunkt i det seneste foreliggende årsregnskab. Ved udøvelsen af skønnet indgår det senest kendte kvartalsregnskab eller -rapportering. Due diligence-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.

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.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i mellemværender med tilknyttede virksomheder samt mellemværender med tilknyttede virksomheder ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016	2015
1 Administrationsomkostninger	-67	-156
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	-67	-156
2 Værdiregulering af dattervirksomheder	197	4.876
Udbytte af associeret virksomhed	27.762	75.518
3 Værdiregulering af associeret virksomhed	-98.750	209.725
Resultat før finansielle poster	-70.859	289.963
4 Finansielle indtægter	4.287	3
5 Finansielle udgifter	-3.530	-7.523
6 Valutakursregulering	-193.014	97.166
Resultat før skat	-263.116	379.608
7 Skat af årets resultat	-1.982	-6.242
Årets resultat	-265.098	373.367

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	4.876
Overført til næste år	-265.098	368.490
I alt	-265.098	373.367

Balance

t. kr.

Note	2016	2015
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Finansielle anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	36.647	76.450
3 Kapitalandele i associeret virksomhed	<u>1.271.451</u>	<u>2.145.543</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.308.098</u>	<u>2.221.993</u>
Anlægsaktiver, i alt	<u>1.308.098</u>	<u>2.221.993</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudt skatteaktiv, Danmark	9.731	10.394
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	518.506	0
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	0	409
Likvide beholdninger	<u>956</u>	<u>33</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>529.193</u>	<u>10.836</u>
AKTIVER, i alt	<u>1.837.292</u>	<u>2.232.830</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	16.500	16.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	6.450
Overført resultat	<u>1.562.720</u>	<u>1.821.366</u>
Egenkapital, i alt	<u>1.579.220</u>	<u>1.844.316</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	88.518
8 Gæld til kreditinstitut	252.613	293.637
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	969	0
Udenlandsk skat	4.490	6.194
Anden gæld	<u>0</u>	<u>165</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>258.071</u>	<u>388.513</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>258.071</u>	<u>388.513</u>
PASSIVER, i alt	<u>1.837.292</u>	<u>2.232.830</u>
9 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

t. kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Primo	16.500	6.450	1.821.366	1.844.316
Frigjort ved udbytte udlodning	0	-6.450	6.450	0
Årets resultat	0	0	-265.098	-265.098
Egnkapital i alt	16.500	0	1.562.720	1.579.220

2016

2015

Pengestrømsoppgørelse

t. kr.

Resultat før værdireguleringer og finansielle poster	-67	-156
Korrektioner for at afstemme årets resultat til likvide midler:		
Finansielle poster, netto	757	-7.520
Omsætningsaktiver og anden gæld	-1.235	832
Modtaget skattegodtgørelse	123	1.659
Betalt udenlandsk skat	-449	-159
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-870	-5.344
Udlodning fra kapitalandele i associeret virksomhed	540.133	0
Udbytte fra associeret virksomhed	27.762	75.518
Udbytte fra dattervirksomheder	40.000	160.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	607.895	235.518
Pengestrømme, netto	607.024	230.173
Mellemværender med tilknyttede virksomheder primo	-88.518	-318.691
Mellemværender med tilknyttede virksomheder ultimo	518.506	-88.518

Noter

t. kr.

2016

2015

1 Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger til PFA Pension	-186	-86
Øvrige administrationsudgifter	0	-71
Refusion af udgifter	119	0
	<u>-67</u>	<u>-156</u>

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

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

2 Kapitalandele i dattervirksomheder

Anskaffelsessum primo	70.000	70.000
Udlodning af udbytte	-25.000	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>45.000</u>	<u>70.000</u>
Opskrivning primo	22.166	181.459
Udlodning af udbytte	-15.000	-160.000
Årets opskrivning	225	707
Opskrivning ultimo	<u>7.391</u>	<u>22.166</u>
Nedskrivning primo	-15.716	-19.886
Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-28	4.169
Nedskrivning ultimo	<u>-15.744</u>	<u>-15.716</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder i alt	<u>36.647</u>	<u>76.450</u>

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Danske Hus Hamburg A/S	Ejendomsselskab	København	100%	-28	19.256
King's Pool York A/S	Ejendomsselskab	København	100%	225	17.392

3 Kapitalandele i associeret virksomhed

Anskaffelsessum primo	1.318.812	1.318.812
Udlodning	-540.133	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>778.679</u>	<u>1.318.812</u>
Opskrivning primo	820.211	610.486
Årets opskrivning	0	209.725
Tilbageført af tidligere års opskrivninger	-98.750	0
Opskrivning ultimo	<u>721.461</u>	<u>820.211</u>
Valutakursregulering primo	6.521	-105.819
Årets valutakursregulering	-235.210	112.340
Valutakursregulering ultimo	<u>-228.689</u>	<u>6.521</u>
Kapitalandele i associeret virksomhed	<u>1.271.451</u>	<u>2.145.543</u>

som består af

	Aktivitet	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Grosvenor London Office Fund	Ejendomsselskab	London	49,8%	647.286	4.338.693

4 Finansielle indtægter

Heraf renter af koncernmellemværender	<u>4.284</u>	<u>0</u>
---------------------------------------	--------------	----------

5 Finansielle udgifter

Heraf renter af koncernmellemværender	<u>0</u>	<u>-1.733</u>
---------------------------------------	----------	---------------

Noter

t. kr.

2016

2015

6 Valutakursregulering

Valutakursregulering af gæld til kreditinstitutter	41.024	-15.375
Valutakursregulering af kapitalandele	-235.210	112.340
Valutakursregulering, øvrige	1.172	201
Valutakursregulering, i alt	-193.014	97.166

7 Skat af årets resultat

Udenlandsk skat af årets resultat	-64	-6.194
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber af årets resultat	-969	409
Skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber, tidligere år	-286	0
Regulering af dansk skat, tidligere år	0	160
Regulering af dansk udskudt skat	0	-1
Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år	-663	-615
Skat af årets resultat	-1.982	-6.242

Betalt udenlandsk skat	449	0
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber	123	1.659
Betalt dansk skat	0	159

8 Gæld til kreditinstitut

Der er optaget variabelt forrentet banklån på 29,0 mio. GBP svarende til 252,6 mio. kr.

Lånet er sikret ved pant i kapitalandele i associeret virksomhed.

9 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.

10 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra 31. december 2016 til regnskabets underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig indvirkning på selskabets økonomiske stilling.