

# King's Pool York 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

King's Pool York A/S  
Sundkrogsgade 4  
2100 København Ø  
Danmark  
CVR-nummer 17 14 76 33

## 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, opføre og administrere fast ejendom i England samt at foretage anden virksomhed, der efter bestyrelsens opfattelse er forenelig hermed.

Selskabet ejes 100 % af PFA Property Investment A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgjorde 0,7 mio. kr. mod 62,0 mio. kr. i 2014.

King's Pool York 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**

Nye aktiviteter vurderes løbende.

## Påtegninger

### Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for King's Pool York A/S.

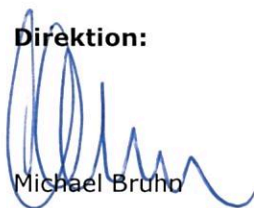
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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:

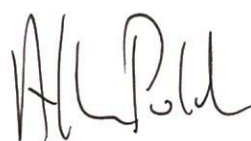


Michael Bruno

#### Bestyrelse:



Anders Damgaard  
Formand



Allan Polack



Dorthe Bundgaard

# Den uafhængige revisors erklæring

## Til kapitalejeren i King's Pool York A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for King's Pool York 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.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 2014.

### Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA Property Investment A/S, som indgår i PFA-koncernen med PFA Pension, forsikringsaktieselskab som moderselskab.

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, 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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
Lejeindtægter	0	7.355
Drift af ejendom	<u>-43</u>	<u>-157</u>
<b>Driftsresultat, ejendom</b>	-43	7.198
1 Administrationsomkostninger	<u>-20</u>	<u>-375</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	-62	6.823
Gevinst ved salg af ejendom	<u>0</u>	<u>41.189</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-62	48.012
2 Renteindtægter	867	1.175
Renteudgifter	0	-401
3 Valutakursregulering	<u>106</u>	<u>1.855</u>
<b>Resultat før skat</b>	911	50.642
4 Skat af årets resultat	<u>-204</u>	<u>11.321</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>707</u>	<u>61.963</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000	160.000
Overført resultat	<u>-14.293</u>	<u>-98.037</u>
I alt	<u>707</u>	<u>61.963</u>

## Balance

t. kr.

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendom	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv, Danmark	0	36
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	32.370	189.932
Andre tilgodehavender	0	101
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.844</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>32.370</u>	<u>191.914</u>
<b>AKTIVER</b>	<u>32.370</u>	<u>191.914</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	10.000	10.000
7 Overført resultat	7.167	21.460
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>15.000</u>	<u>160.000</u>
8 <b>Egenkapital</b>	<u>32.166</u>	<u>191.459</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	203	113
Udenlandsk skat	0	277
Dansk skat	<u>0</u>	<u>64</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>203</u>	<u>454</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>203</u>	<u>454</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>32.370</u>	<u>191.914</u>
9 <b>Eventualforpligtelser</b>		

## Noter

t. kr.

2015

2014

### 1 Administrationsomkostninger

Heraf administrationsomkostninger til PFA Pension -19 -374

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

### 2 Renteindtægter

Heraf renter af koncernmellemværender 866 1.158

### 3 Valutakursregulering

Valutakursregulering af ejendom 0 5.319

Valutakursregulering af gæld til pengeinstitutter 0 -2.381

Valutakursregulering, øvrige 106 -1.083

**Valutakursregulering** 106 1.855

### 4 Skat af årets resultat

Udenlandsk skat af årets resultat 0 -1.103

Dansk skat af årets resultat 0 -64

Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat -203 -113

Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år -29 0

Regulering af udenlandsk udskudt skat 0 12.712

Regulering af dansk udskudt skat 0 -107

Regulering af dansk skat, tidligere år 64 0

Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år -36 -3

**Skat af årets resultat** -204 11.321

Betalt udenlandsk skat 285 4.108

Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber 142 141

## Noter

t. kr.

2015

2014

### 5 Investeringsejendom

Anskaffelsessum primo	0	272.095
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-272.095</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	80.187
Årets afgang i forbindelse med salg	<u>0</u>	<u>-80.187</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakursregulering primo	0	-5.704
Årets valutakursregulering	0	5.319
Årets afgang i forbindelse med salg	<u>0</u>	<u>385</u>
Valutakursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investeringsejendom ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 6 Aktiekapital

Aktiekapital primo 2011	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
Aktiekapital ultimo	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>

Aktiekapitalen er udstedt i ét aktiecertifikat.

### 7 Overført resultat

Overført resultat primo	21.460	119.496
Overført af årets resultat	<u>-14.293</u>	<u>-98.037</u>
<b>Overført resultat</b>	<u>7.167</u>	<u>21.460</u>

### 8 Egenkapital

Egenkapital primo	191.459	129.496
Uddelt udbytte	-160.000	0
Årets resultat	<u>707</u>	<u>61.963</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>32.166</u>	<u>191.459</u>

### 9 Eventualforpligtelser

I henhold til dansk regnskabslovgivning skal det oplyses, at King 's Pool York 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 selskabskattelovens 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.