

King's Pool York 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

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

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Påtegninger	5
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	King 's Pool York A/S Sundkrogsgade 4 2100 København Ø Danmark Telefon: 39 17 50 00 CVR. nr.: 17 14 76 33 Regnskabsår 1. januar – 31. december Hjemstedskommune: København
Ejerforhold	Selskabet er 100 pct. ejet af: PFA Property Investment A/S 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

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.

Selskabet 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 225 t. kr. mod 707 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.

Forventninger til 2017

For 2017 forventes et resultat før skat på niveau med resultatet i 2016.

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 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 King's Pool York A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for King's Pool York A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 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.

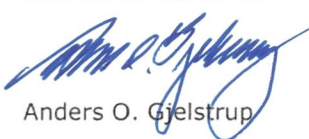
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstem-

melse 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 B.

Alle beløb i resultatopgørelse, balance 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

Selskabet ejes 100 % 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 markeds baserede 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, der er købt i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelsen

Driftsresultat

Ejendommenes driftsresultat indeholder årets lejeindtægter fra udlejningsejendommene med fradrag af driftsudgifter.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter består af renteindtægter.

Skat

For ejendomsdatterselskaber af livsforsikringsselskaber 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.

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

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

t. kr.

Note	2016	2015
Drift af ejendom	<u>0</u>	<u>-43</u>
Driftsresultat, ejendom	0	-43
1 Administrationsomkostninger	<u>-37</u>	<u>-20</u>
Resultat før finansielle poster	-37	-62
2 Finansielle indtægter	228	867
Valutakursregulering	<u>0</u>	<u>106</u>
Resultat før skat	191	911
3 Skat af årets resultat	<u>34</u>	<u>-204</u>
Årets resultat	<u>225</u>	<u>707</u>

som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.000
Overført til næste år	<u>225</u>	<u>-14.293</u>
I alt	<u>225</u>	<u>707</u>

Balance

t. kr.

Note	2016	2015
AKTIVER		
Omsætningsaktiver		
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	34	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>17.357</u>	<u>32.370</u>
Omsætningsaktiver, i alt	<u>17.392</u>	<u>32.370</u>
AKTIVER, i alt	<u>17.392</u>	<u>32.370</u>
PASSIVER		
Egenkapital		
Aktiekapital	10.000	10.000
Overført resultat	7.392	7.167
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>15.000</u>
4 Egenkapital, i alt	<u>17.392</u>	<u>32.167</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	<u>0</u>	<u>203</u>
Kortfristede gældsforpligtelser, i alt	<u>0</u>	<u>203</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>203</u>
PASSIVER, i alt	<u>17.392</u>	<u>32.370</u>
5 Eventualforpligtelser		

Noter

t. kr.	2016	2015
1 Administrationsomkostninger		
Heraf administrationsomkostninger til PFA Pension	<u>-20</u>	<u>-19</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter af koncernmellemværender	228	866
Øvrige	<u>0</u>	<u>1</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>228</u>	<u>867</u>
3 Skat af årets resultat		
Skattegodtgørelse til/fra sambeskattede selskaber af årets resultat	34	-203
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år	0	-29
Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år	0	-36
Regulering af dansk skat, tidligere år	<u>0</u>	<u>64</u>
Skat af årets resultat, i alt	<u>34</u>	<u>-204</u>
Betalt udenlandsk skat	<u>0</u>	<u>285</u>
Betalt skattegodtgørelse til sambeskattede selskaber	<u>203</u>	<u>0</u>
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber	<u>0</u>	<u>142</u>

4 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	10.000	7.167	15.000	32.167
Uddelt udbytte	0	0	-15.000	-15.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>225</u>	<u>0</u>	<u>225</u>
Egenkapital i alt	<u>10.000</u>	<u>7.392</u>	<u>0</u>	<u>17.392</u>

5 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 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.

Noter

t. kr.

6 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.