

# Great Minster East London A/S

## Årsrapport 2014

Som godkendt af sel-  
skabets bestyrelse  
den 4. februar 2015



formand

Som godkendt på sel-  
skabets generalforsam-  
ling den 29. april 2015



dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning for 2014	3
Påtegninger	4
Regnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

## Ledelsesberetning for 2014

### **Væsentlige aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, opføre og administrere fast ejendom i Europa samt at foretage anden virksomhed, der efter bestyrelsens opfattelse er forenelig hermed.

Aktiekapitalen ejes 100 % af PFA Invest International A/S.

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

Årets resultat udgjorde 1,5 mio. kr. mod -2,8 mio. kr. i 2013.

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

I 2015 fusioneres moderselskabet PFA Invest International A/S og datterselskaberne 31 – 47 Victoria Street London A/S og Great Minster East London A/S med PFA Invest International A/S' datterselskab 125 Wood Street London A/S, som det fortsættende selskab efter fusionen.

## Påtegninger

### Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 for Great Minster East London A/S.

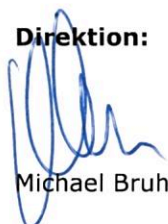
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. februar 2015

### Direktion:



Michael Bruhn

### Bestyrelse:



Anders Damgaard  
Formand



Dorthe Bundgaard



Poul Kobberup

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Great Minster East London A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Great Minster East London A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 4. februar 2015

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Anders O. Gjelstrup  
statsautoriseret revisor

  
Kasper Bruhn Udām  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

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 2013.

### Koncernforhold

Selskabet er 100 % ejet af PFA Invest International 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**

Lejeindtægter repræsenterer årets driftsindtægter fra udlejningsejendomme.

### **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 Invest International koncernen har i 2014 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.

#### **Kortfristede gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse (t. kr.)

Note	2014	2013
Lejeindtægter	0	241
Drift af ejendom	<u>-25</u>	<u>-2.681</u>
<b>Driftsresultat, ejendom</b>	-25	-2.440
1 Administrationsomkostninger	<u>-382</u>	<u>-387</u>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	-407	-2.827
Realiseret gevinst ved salg af ejendom	<u>-</u>	<u>7.653</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	-407	4.826
2 Renteindtægter	2.324	2.031
Renteudgifter	0	-219
3 Valutakursregulering	<u>31</u>	<u>-11.519</u>
<b>Resultat før skat</b>	1.948	-4.881
4 Skat af årets resultat	<u>-411</u>	<u>2.087</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>1.537</u>	<u>-2.794</u>
som bestyrelsen foreslår disponeret således:		
Overført til næste år	<u>1.537</u>	<u>-2.794</u>
I alt	<u>1.537</u>	<u>-2.794</u>

## Balance (t. kr.)

Note	2014	2013
<b>AKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendom	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver, i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	230.789	228.977
Udskudt skatteaktiv, Danmark	526	904
Skattegodtgørelse, sambeskattede selskaber	0	4
Udenlandsk skat	0	368
Andre tilgodehavender	0	4
Likvide beholdninger	461	50
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>	<u>231.775</u>	<u>230.307</u>
<b>AKTIVER, i alt</b>	<u>231.775</u>	<u>230.307</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Aktiekapital	11.500	11.500
7 Overført resultat	<u>220.156</u>	<u>218.618</u>
8 <b>Egenkapital, i alt</b>	<u>231.656</u>	<u>230.119</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Dansk skat	<u>119</u>	<u>188</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser, i alt</b>	<u>119</u>	<u>188</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>119</u>	<u>188</u>
<b>PASSIVER, i alt</b>	<u>231.775</u>	<u>230.307</u>
9 <b>Eventualforpligtelser</b>		

Noter (t. kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Heraf administrationsomkostninger til PFA Pension	<u>-381</u>	<u>-381</u>
Selskabets bestyrelse og direktion har ikke modtaget løn eller andre vederlag.		
<b>2 Renteindtægter</b>		
Heraf renter af koncernmellemværender	<u>2.295</u>	<u>2.016</u>
<b>3 Valutakursregulering</b>		
Valutakursregulering af ejendom	0	-23.639
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	12.606
Valutakursregulering, øvrige	<u>31</u>	<u>-487</u>
<b>Valutakursregulering, i alt</b>	<u>31</u>	<u>-11.519</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Udenlandsk skat af årets resultat	4	829
Dansk skat af årets resultat	-119	-188
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber af årets resultat	0	4
Skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber, tidligere år	1	14
Regulering af udenlandsk udskudt skat	0	1.760
Regulering af dansk udskudt skat	-350	-319
Regulering af dansk skat, tidligere år	81	-
Regulering af dansk udskudt skat, tidligere år	<u>-28</u>	<u>-14</u>
<b>Skat af årets resultat, i alt</b>	<u>-411</u>	<u>2.087</u>
Betalt udenlandsk skat	<u>-370</u>	<u>2.160</u>
Modtaget skattegodtgørelse fra sambeskattede selskaber	<u>5</u>	<u>16</u>
Betalt dansk skat	<u>107</u>	<u>0</u>

Noter (t. kr.)

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum primo	0	400.904
Årets tilgang	0	35
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-400.939</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger primo	0	110.479
Årets afgang i forbindelse med salg	<u>0</u>	<u>-110.479</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakursregulering primo	0	-97.434
Årets valutakursregulering	0	-23.639
Årets afgang i forbindelse med salg	<u>0</u>	<u>121.073</u>
Valutakursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investeringsejendom ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6 Aktiekapital</b>		
Aktiekapital primo 2010	<u>11.500</u>	<u>11.500</u>
Aktiekapital primo	<u>11.500</u>	<u>11.500</u>
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<u>11.500</u>	<u>11.500</u>
Aktiekapitalen er udstedt i et aktiecertifikat.		
<b>7 Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	218.618	221.412
Overført af årets resultat	<u>1.537</u>	<u>-2.794</u>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<u>220.156</u>	<u>218.618</u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Egenkapital primo	230.119	232.913
Årets resultat	<u>1.537</u>	<u>-2.794</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u>231.656</u>	<u>230.119</u>

Noter (t. kr.)

## **9 Eventualforpligtelser**

I henhold til dansk regnskabslovgivning skal det oplyses, at Great Minster East London 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 i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.