

Britannia Invest A/S
Frederiksberggade 16
1459 København K
CVR-nr. 14119280

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2018

Dirigent



Navn: Frantz Palludan

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	13
Balance pr. 31.12.2017	14
Egenkapitalopgørelse for 2017	16
Pengestrømsopgørelse for 2017	17
Noter	18
Anvendt regnskabspraksis	24

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Britannia Invest A/S
Frederiksberggade 16
1459 København K

CVR-nr.: 14119280

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Frantz Palludan, formand
Nikolaj Stampe, næstformand
Søren Vendelbo Jacobsen
Peter Olsson

Direktion

Claude Winther Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Kundeansvarlig partner: Lars Kronow

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Britannia Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2018

Direktion



Claude Winther Nielsen

Bestyrelse



Frantz Palludan

formand



Peter Olsson



Nikolaj Stampe
næstformand



Søren Vendelbo Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Britannia Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Britannia Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager 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, bedviste 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er herudover 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 05.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32127

Ledelsesberetning

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	21.914	22.641	20.028	22.053	19.489
Bruttoresultat	32.094	4.217	43.446	31.225	33.060
Driftsresultat	33.716	3.881	43.123	30.675	36.072
Resultat af finansielle poster	(9.545)	(9.670)	(8.062)	(10.342)	(9.854)
Årets resultat	22.554	(6.821)	33.326	19.217	24.899
Samlede aktiver	369.809	358.752	376.187	328.334	272.733
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.120	1.161	35.371	57.276	45.935
Egenkapital	161.322	138.768	150.237	119.223	103.818
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.007	9.260	6.810	13.613	4.905
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	18.901	(1.161)	(20.009)	(43.715)	38.736
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(7.000)	(10.000)	16.727	31.855	(45.190)
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	15,0	(4,7)	24,7	17,2	27,3
Soliditetsgrad (%)	43,6	38,7	39,9	36,3	38,1
Resultat pr. aktie, GBP af aktie pr. 100 kr.	5,0	(1,5)	7,5	4,3	5,6
Kurs/indre værdi	304,0	271,0	341,3	255,0	208,0

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Egenkapitalens forrentning (%)		Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Resultat pr. aktie, GBP af aktie pr. 100 kr.	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Ejernes andel af årets overskud.
Kurs/indre værdi	$\frac{\text{Årets nettoresultat}}{\text{antal aktier}}$ $\frac{\text{Egenkapitalen}}{\text{antal aktier}}$	Aktiernes indre værdi er værdien af selskabet.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Det er selskabets idégrundlag udelukkende at investere i britiske investeringsejendomme.

Hermed er Britannia Invest A/S et selskab med en klar og overskuelig investeringsprofil med det formål at udnytte de specielle investorvenlige kutymer på det britiske ejendomsmarked.

Nøgleordene i investeringsstrategien er sikkerhed og kvalitet. Dette gælder såvel i udvælgelsen af potentielle investeringsejendomme, bygningernes kvalitet, beliggenhed, afkast og vækstpotentiale som i krav til lejere.

Det er selskabets forretningsgrundlag at være et dynamisk ejendomsselskab, hvor mulighederne i ejendomsporteføljen hele tiden overvåges med henblik på at optimere afkastet, herunder at foretage salg af ejendomme, når det skønnes fordelagtigt, for herefter at geninvestere i nye ejendomme.

Ejendomsporteføljen bestod ultimo året af følgende ejendomme:

- Regus Building, Bristol
- Whitehall II, Leeds
- Phoenix House, Newport
- Optima Building, Glasgow
- Citygate One, Newcastle
- Talisman House, Aberdeen
- Finsbury Square, London
- Old Mutual House, Southampton
- 80 Hammersmith Road, London
- 76 Hammersmith Road, London
- Bridgewater House, Manchester
- Mainpoint, Edinburgh

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fra årsrapporten for 2017 kan fremdrages følgende hovedpunkter:

Ejendomsmarkedet i England har gennem hele året været præget af usikkerhed omkring, hvad konsekvenserne af Brexit vil blive og politisk usikkerhed omkring regeringens overlevelse. Til trods for denne politiske usikkerhed har ejendomsmarkedet fortsat udviklet sig positivt og afhængigt af ejendomstype er markedet steget med omkring 5 %.

Britannia Invest A/S opnåede i regnskabsåret 2017 et tilfredsstillende overskud efter skat på 22,6 mio. GBP, og hvor 14,3 mio. GBP var en driftsført positiv påvirkning af værdireguleringer af balanceposterne, hvoraf 10,4 mio. GBP udgjorde værdiregulering på ejendomme.

Nye krav til regnskabsrapportering har gjort, at formatet i resultatopgørelsen vedrørende de traditionelle "overskud ved udlejning" og "resultat af primær drift" ikke længere indeholder renteudgifter. Den traditionelle opstilling viser resultat af primær drift som følger:

Ledelsesberetning

t.GBP	2017	2016
Lejeindtægt mv	21.841	22.635
Ejendomsomkostninger i UK	(4.165)	(2.310)
Finansieringsudgifter ejendomme	(9.555)	(9.678)
Overskud ved udlejning	8.121	10.647
Avance ved salg af ejendomme	1.921	-
Administration i DK	(230)	(217)
Resultat af primær drift	9.812	10.430

Lejeindtægterne i 2017 er faldet i forhold til 2016, men den kontraktuelle leje er steget. Der er i løbet af året indgået en hel række nye lejekontrakter, men med de afgivne huslejeincitamerter bliver kontrakterne først indkomstproducerende i løbet af 2018 og i Bridgewater House har flere lejere forlænget lejekontrakter eller ikke udnyttet breaks til gengæld for huslejeincitamerter. Samtidig udløb lejegarantien på flere af de tomme suiter i maj måned.

Der har ikke været nogen køb i perioden.

Ejendommen Kennet Wharf blev solgt den 22. december for 20,1 mio. GBP, hvilket gav et overskud ved salg af ejendommen på 1,9 mio. GBP

Overskud af den primære drift er faldet fra 10,4 mio. GBP til 9,8 mio. GBP. De faldende indtægter og stigende omkostninger har givet et fald i overskud ved udlejning på 2,5 mio. GBP, men det er for en stor del opvejet af avancen ved salg, hvorved resultatet af primær drift kun er faldet med 0,6 mio. GBP.

Der er i regnskabsåret afholdt ejendomsomkostninger på 4,2 mio. GBP, hvilket er mindre end budgetteret som følge af, at en del af disse omkostninger er undgået som følge af udlejning uden renovering og en del er blevet udskudt og vil blive afholdt i 2018.

Basisdriften i selskabet har været præget af store investeringer i ejendommene og udgifterne er steget fra 2,3 mio. GBP til 4,2 mio. GBP.

Ejendomsporteføljen er i 2017 blevet opskrevet med 10,4 mio. GBP.

Selskabets egenkapital steg fra 138,8 mio. GBP til 161,3 mio. GBP. Aktiens indre værdi steg med 12 % fra kurs 271 til kurs 304.

Selskabet har ultimo 2017 lån for 190 mio. GBP mod 197 mio. GBP ultimo 2016.

Ledelsesberetning

Den samlede finansiering ved årets udgang bestod udelukkende af langfristede aktionærlån på 190 mio. GBP. Der var ultimo året ingen bankgæld.

Britannia Invest A/S har i 2017 realiseret et overskud ved udlejning på 8,1 mio. GBP, hvilket er bedre end forventningerne ved aflæggelsen af årsrapporten for 2016, hvor der var et forventet overskud ved udlejning på 4,9 mio. GBP og et overskud efter drift og værdireguleringer af ejendomme og rentesikringsaftaler på 8,4 mio. GBP. Forbedringen kan tilskrives forbedringer på alle områder, lavere ejendomsomkostninger og positive værdireguleringer på både ejendomme og rentesikringsinstrumenter

Årets resultat efter skat blev et overskud på 22,6 mio. GBP mod sidste års underskud på -6,8 mio. GBP.

Årets overskud på 22,6 mio. GBP er positivt påvirket af netto 14,3 mio. GBP vedrørende værdireguleringer af ejendomme og rentesikringsinstrumenter.

	t.GBP
Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi	10.380
Værdiregulering af gæld til dagsværdi	0
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter til dagsværdi	3.969
I alt	14.349

Pundkursen er fra 31. december 2016 faldet fra 8,6832 til 8,3912 pr. 31. december 2017.

Resultatet af selskabets primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af balanceposter udgør 9,8 mio. GBP mod et resultat på 10,4 mio. GBP året før.

Ejendomsporteføljen er ultimo året vurderet til 346,9 mio. GBP og er i året blevet reguleret op med 10,4 mio. GBP.

Selskabets balance steg 3,1 % fra 358,8 mio. GBP ultimo 2016 til 369,8 mio. GBP pr. 31. december 2017, uanset at der er en ejendom mindre i porteføljen end året før.

Selskabets egenkapital steg fra 138,8 mio. GBP til 161,3 mio. GBP. Egenkapitalpåvirkningen fra driften var 22,5 mio. GBP. Forrentningen af egenkapitalen blev på 15,0 %, og aktiens indre værdi steg 12 % fra 271 pr. 31. december 2016 til 304 pr. 31. december 2017.

Siden primo 2003 har selskabet været ejet af aktionærer, der alle beskattes efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL), hvilket - sammen med opfyldelse af andre tekniske, skattemæssige krav - bevirker, at selskabet som "PAL-selskab" ikke er selvstændigt skattepligtigt til Danmark. Som følge heraf er der ikke indregnet dansk indkomstskat i årsrapporten. I England skal der betales en skat svarende til 22 % af resultatet af de engelske aktiviteter. Skattemæssige ejendomsafskrivninger reducerer overskud i England, og der er for 2017 indregnet en skattebetaling på 1,6 mio. GBP. Skattebetalingen vil først blive endeligt fastsat ved udgangen af det engelske skatteår i april 2018.

Ledelsesberetning

Bestyrelsen anser årsresultatet som tilfredsstillende.

Årets aktiviteter

Salg / Køb af ejendomme

Der har ikke været nogen køb i perioden.

Ejendommen Kennet Wharf blev solgt den 22. december for 20,1 mio. GBP. Ejendommen blev anskaffet i 2013 for 17,7 mio. GBP. Afkast over ejerperioden har været 11 % og i dette regnskabsår er der avance ved salg af ejendommen på 1,9 mio. GBP.

Ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje består pr. 31. december 2017 af 12 moderne kontorejendomme. Alle ejendommene ejes "freehold" og er geografisk fordelt over hele Storbritannien på gode beliggenheder.

Det samlede udlejningsareal udgør 94.903 m². Pr. ultimo 2017 er 4.805 m² ikke udlejet, heraf er 543 m² i Optima Building dog udlejet fra 8. januar 2018. Dermed vil den resterende tomgang i porteføljen være koncentreret i Bridgewater House. Den samlede anskaffelsessum for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31. december 2017 347,1 mio. GBP. Den samlede årlige kontraktmæssige leje udgør pr. 31. december 2017 22,4 mio. GBP, hvilket giver et afkast på 6,0 % p.a. af markedsværdien. Ejendomsporteføljen er ultimo året belånt med nominelt 190 mio. GBP, hvilket over året har givet en årlig renteudgift på 9,6 mio. GBP og dermed en indtægtsdækning på 235 %.

På asset management siden (ejendomsadministration) har det været et meget tilfredsstillende år. Mainpoint i Edinburgh er fuldt udlejet og der er indgået lejekontrakt i Optima Building med startdato i januar 2018, så denne bygning også vil være fuldt udlejet igen. Renovering af receptionen i Finsbury Square er afsluttet og efter at have taget en etage retur er ejendommen igen fuldt udlejet. Wood Mackenzie, som allerede havde tre etager i ejendommen, har taget endnu en etage på en 10-årig lejekontrakt på 65 GBP psf og en etage er nyudlejet til Portfolio Payroll til en ny rekordhøj leje for ejendommen på 67,50 GBP psf. Primo året var der 18 % tomgang i Mainpoint i Edinburgh, men ejendommen er nu fuldt udlejet. I løbet af året har Into Manchester, Aecom og British Council i Bridgewater House, som hver især repræsenterer omkring 10 % af ejendommen, bekræftet deres commitment til ejendommen ved ikke at udnytte deres break optioner. Facaderenoveringen og udvidelse af receptionen med etablering af cafe og "break out areas" i Bridgewater House blev færdige i november og er vældig godt modtaget på den efterfølgende lancering over for udlejningsagenterne i Manchester.

Den samlede tomgang i porteføljen er i perioden faldet fra 5,6 % til 5,0 %,

Ekstern vurdering af ejendomsporteføljen

I overensstemmelse med selskabets politik vurderes hele ejendomsporteføljen ultimo hvert år af en af selskabet udpeget uafhængig vurderingsmand. Savills har hvert kvartal foretaget en uafhængig vurdering af porteføljen og pr. 31.12.17 har Savills vurderet porteføljen til 351,3 mio. GBP.

Ledelsesberetning

I årsrapporten er porteføljen værdiansat af ledelsen til 346,9 mio. GBP, hvilket udgør en afvigelse på 1,3 %. Den af ledelsen foretagne værdiansættelse er baseret på fortsat drift og en detaljeret gennemgang af de enkelte ejendomme, omfattende vurdering af ejendommenes stand, beliggenhed, lejeniveau og forventninger til fremtidige lejeniveau, lejers bonitet samt modtagne tilbud på enkelte af ejendommene.

Risikoforhold

Renterisici

Selskabets finansiering af ejendomme sker ved variabelt forrentede lån. Løbetiden på lånene er 1-3 år. P.t. betales en gennemsnitlig rente på ca. 4,3 %, som vil være faldende for de kommende år som følge af indgåede rentesikringsaftaler (swaps).

Selskabets finansieringsstrategi er at indgå lån med 3M LIBOR rente, men gennem efterfølgende tilkøb af overliggende rentesikringsinstrumenter at fastlåse renten for en længere årrække.

Selskabet har indgået en række rentesikringsaftaler for at fastlåse renten for en længere periode. Udløbsdatoerne på de forskellige swaps er spredt over de næste 2 år. Der er i alt 4 forskellige swaps fastlåst mellem 1,94 % og 3,27 %. Den gennemsnitlige rente for de pr. 31. december 2017 aktive swaps er 2,42 %. Swaprente er eksklusiv marginal til bankerne. Alle aftaler er værdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi fremstår pr. 31. december 2017 med en værdi på negative 3,7 mio. GBP.

Valutarisici

Selskabets ejendomme erhverves i engelske pund (GBP), og driften af ejendommene er i GBP. For at imødegå valutakursrisikoen på GBP optages al gæld i ejendommene i GBP. Pr. 31. december 2017 er ejendommene belånt med lån for 190 mio. GBP svarende til ca. 55 % af ejendommenes bogførte værdi på 346,9 mio. GBP.

Idet selskabets præsentationsvaluta er GBP, er regnskabsaflæggelsen ikke væsentligt påvirket af udsving i GBP. Dog foretages der kursregulering af selskabets aktiekapital, som er registreret i DKK, samt selskabets beløbsmæssigt uvæsentlige aktivitet i Danmark.

Finansierings- og likviditetsrisici

Finansiering af ejendommene er i løbet af året blevet omlagt, så det nu består af langfristede aktionærlån og kortere finansiering fra forskellige kreditinstitutter. Der er ultimo 2017 190 mio. GBP i aktionærlån med udløb i 2020. Den samlede låneportefølje har en gennemsnitlig løbetid på ca. 3 år, og alle lån forfalder inden for 5 år. Der er indgået aftaler med selskabets kreditinstitut om kreditfacilitet på 40 mio. GBP, hvor der ultimo ikke var noget træk på faciliteten, så det fulde beløb kan bruges til køb af nye ejendomme.

Forventet udvikling

Britannia Invest A/S forventer for 2018 et overskud af primær drift på 7,4 mio. GBP og et overskud efter skat og efter driftsførte markedsværdireguleringer af ejendomme, gæld og rentesikringsaftaler på 13,3 mio. GBP. Kursudviklingen mellem GBP/DKK vil kun i meget begrænset omfang have indflydelse på resultatudviklingen.

Ledelsesberetning

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er påvirket af skøn udøvet af ledelsen, og anvendelse af andre forudsætninger kan derfor påvirke værdiansættelsen væsentligt. Der henvises til ovenstående afsnit og afsnit i anvendt regnskabspraksis omhandlende den foretagne værdiansættelse for nærmere information om principper og forudsætninger for opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi.

Ejerforhold

Pensionskasser tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S, Hellerup

AP Pension, København og

Sampension Global Real Estate K/S, Hellerup

har anmeldt at eje 5% eller mere af aktiekapitalen i selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.GBP</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>
Nettoomsætning		21.914	22.641
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.380	(17.161)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		3.969	910
Ejendomsomkostninger	1	<u>(4.169)</u>	<u>(2.173)</u>
Bruttoresultat		32.094	4.217
Administrationsomkostninger	2, 3	(299)	(336)
Andre driftsindtægter	4	<u>1.921</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		33.716	3.881
Andre finansielle indtægter		10	7
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(9.555)</u>	<u>(9.677)</u>
Resultat før skat		24.171	(5.789)
Skat af årets resultat	6	<u>(1.617)</u>	<u>(1.032)</u>
Årets resultat	7	<u>22.554</u>	<u>(6.821)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.GBP</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>
Investeringsejendomme		346.900	353.500
Materielle anlægsaktiver	8	<u>346.900</u>	<u>353.500</u>
Anlægsaktiver		<u>346.900</u>	<u>353.500</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		176	676
Andre tilgodehavender		600	351
Tilgodehavender		<u>776</u>	<u>1.027</u>
Likvide beholdninger		<u>22.133</u>	<u>4.225</u>
Omsætningsaktiver		<u>22.909</u>	<u>5.252</u>
Aktiver		<u>369.809</u>	<u>358.752</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>t.GBP</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>
Virksomhedskapital		53.050	51.266
Overført overskud eller underskud		108.272	87.502
Egenkapital		161.322	138.768
Bankgæld		0	7.000
Gæld til associerede virksomheder		190.000	190.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.648	4.648
Anden gæld		972	895
Langfristede gældsforpligtelser		195.620	202.543
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.618	5.714
Skyldig selskabsskat		2.017	1.788
Anden gæld	9	6.232	9.939
Kortfristede gældsforpligtelser		12.867	17.441
Gældsforpligtelser		208.487	219.984
Passiver		369.809	358.752
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Transaktioner med nærtstående parter	15		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital t.GBP	Overført overskud eller underskud t.GBP	I alt t.GBP
Egenkapital primo	51.266	87.502	138.768
Valutakursreguleringer	1.784	(1.784)	0
Årets resultat	0	22.554	22.554
Egenkapital ultimo	53.050	108.272	161.322
Omregnet til t.DKK 31.12.2017	445.150	904.576	1.349.726

Selskabets virksomhedskapital udgør 445.150 t.DKK pr. 31.12.2017.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 4.451.500 aktier a 100 DKK

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.GBP	<u>2016</u> t.GBP
Driftsresultat		27.963	3.881
Ændringer i arbejdskapital	10	(522)	(1.202)
Øvrige reguleringer		<u>(10.517)</u>	<u>16.251</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		16.924	18.930
Modtagne finansielle indtægter		10	7
Betalte finansielle omkostninger		(9.555)	(9.677)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(1.372)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende drift		6.007	9.260
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(1.120)	(1.161)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>20.021</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		18.901	(1.161)
Optagelse af lån		0	40.000
Afdrag på lån mv.		<u>(7.000)</u>	<u>(50.000)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(7.000)	(10.000)
Ændring i likvider		17.908	(1.901)
Likvider primo		<u>4.225</u>	<u>6.126</u>
Likvider ultimo		22.133	4.225

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Honorar til administrator	2.314	1.207
Andre ejendomsomkostninger til vedligeholdelse m.v.	1.855	966
	4.169	2.173

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Administrationsomkostninger i Danmark	230	217
Administrationsomkostninger i England	69	119
	299	336

3. Personaleomkostninger

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Gager og lønninger	59	53
	59	53
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Samlet for ledelseskategorier	59	53
	59	53

Personaleomkostninger er indeholdt i administrationsomkostninger. Der er ingen variabel løn i gager og lønninger. De samlede gager og lønninger vedrører ledelsen, hvis aktiviteter har væsentlig indflydelse på selskabets risikoprofil.

Noter

4. Andre driftsindtægter

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Nettosalgssum for investeringsejendomme	20.100	0
Tilbageførsel af oprindelig anskaffelsessum	(18.179)	0
Gevinst i perioden	1.921	0
Tilbageførsel af værdireguleringer fra tidligere år	0	0
Regulering salg tidligere år	0	0
Regnskabsmæssig gevinst i regnskabsåret	1.921	0

5. Andre finansielle omkostninger

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld	5.639	5.001
Renteomkostninger vedrørende afledte finansielle instrumenter	3.916	4.676
	9.555	9.677

6. Skat af årets resultat

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Aktuel skat	1.617	1.032
	1.617	1.032

7. Forslag til resultatdisponering

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
Overført resultat	22.554	(6.821)
	22.554	(6.821)

Noter

	Investe- rings- ejendomme t.GBP
8. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	363.648
Tilgange	1.120
Afgange	(17.649)
Kostpris ultimo	347.119
Tilbageførsel ved afgange	(451)
Af- og nedskrivninger ultimo	(451)
Dagsværdireguleringer primo	(10.148)
Årets dagsværdireguleringer	10.380
Dagsværdireguleringer ultimo	232
Regnskabsmæssig værdi ultimo	346.900

Ved fastsættelsen af dagsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31.12.2017	31.12.2016
	%	%
Vægtet gennemsnitligt kapitalafkast	6,03	6,20
Højeste afkastprocent	13,00	11,50
Laveste afkastprocent	4,50	4,70

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0.5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27.383 t.GBP.

Ledelsen har fastlagt dagsværdien med udgangspunkt i 1. års-afkastmodellen. I lighed med tidligere år har en valuar medvirket i forbindelse med opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
9. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	3.748	7.718
Andre skyldige omkostninger	2.484	2.221
	6.232	9.939
Skyldig moms i England	270	602
Skyldige omkostninger og øvrig anden gæld	2.198	1.619
	2.468	2.221

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	251	(466)
Ændring i leverandørgæld mv.	(773)	(736)
	(522)	(1.202)

11. Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået følgende renteswaps til sikring af fremtidige rentebetalinger for de afledte instrumenter:

	Beløb	Fastlåst	Variabel		Dagsværdi
	t.GBP	rente	rente	Løbetid	pr. 31.12.16
					t.GBP
<i>Igangværende renteswaps</i>					
Nykredit	32.775	3,900%	LIBOR	2017	0
Nykredit	32.000	2,505%	LIBOR	2017	0
<i>Udløbende swaps</i>	64.775				0
Danske Bank	34.000	2,580%	LIBOR	2018	(661)
Danske Bank	32.000	2,800%	LIBOR	2018	(692)
Danske Bank	32.000	1,943%	LIBOR	2019	(760)
Aktive swaps	98.000				(2.114)
<i>SWAP forlængelser</i>					
Danske Bank	32.775	3,265%	LIBOR	2017-19	(1.636)
					(1.636)
Samlet dagsværdi (negativ)					(3.749)

Noter

	t.GBP
Dagsværdi pr. 31.12.2017, jf. ovenfor	(3.749)
Dagsværdi pr. 01.01.2017 (Negativ)	(7.718)
Årets driftspåvirkning vedrørende renteswaps	3.969

11. Finansielle instrumenter (fortsat)

Renterisici

Selskabets finansiering af ejendomme sker ved variabelt forrentede lån. Løbetiden på lånene er 1-5 år og på vilkår, hvor lån vedrørende solgte ejendomme kan overføres til ny erhvervede ejendomme.

Selskabet indgår lån med 3M LIBOR rente med efterfølgende tilkøb af rentesikringsinstrumenter (renteswaps) til at fastlåse renten for en længere årrække.

Selskabet har indgået en række rentesikringsaftaler (swaps) for at fastlåse renten for en længere periode. Udløbsdatoerne på de forskellige swaps er spredt over årene 2017-2019. Der er i alt 4 forskellige swaps, som fastlåser renten mellem 1,94-3,27%. Den gennemsnitlige rente for de aktive swaps pr. 31.12.2017 er 2,749%, og frem mod 2019 reduceres swap-renten til 2,612%. Swap-renten er eksklusiv marginal til pengeinstitutterne. Alle swap-aftaler er dagsværdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi pr. 31.12.2017 er negativ med 3,7 mio.GBP.

12. Eventualforpligtelser

Alle selskabets aktionærer er skattepligtige efter den danske pensionsafkastbeskatningslov. Idet selskabets aktiver, målt som gennemsnit over året, for mere end 90%’s vedkommende har bestået af fast ejendom, er selskabet efter selskabsskattelovens regler ikke skattepligtig i Danmark. Beskatning påhviler de enkelte aktionærer.

Britannia Invest A/S hæfter dog solidarisk for den skat, der påhviler den skattepligtige indkomst fra Britannia Invest A/S for hver af aktionærene.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har en uudnyttet trækingsret hos kreditinstitutter. Til sikkerhed for eventuelle træk på kassekredit er der stillet sikkerhed i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 172,3 mio.GBP.

14. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på Britannia Invest A/S:
Ingen.

Nærtstående parter med betydelig indflydelse på Britannia Invest A/S:
Pensionskasser tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S, Hellerup
AP Pension, København Ø
Sampension Global Real Estate K/S, Hellerup
Selskabets ledelse, herunder direktion og bestyrelse

Noter

15. Transaktioner med nærtstående parter

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven er regnskabspraksis for værdiansættelse af bankgæld og gæld til associerede virksomheder ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssige effekt heraf er helt uvæsentlig, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Selskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta er engelske pund sterling (GBP), da selskabets aktiviteter, aktiver og passiver i al væsentlighed foretages i denne valuta.

Pundkursen i forhold til DKK er fra 31.12.2016 faldet fra 8,6832 til 8,3912 pr. 31.12.2017.

Transaktioner i fremmed valuta defineres således som transaktioner i anden valuta end engelske pund sterling (GBP). Disse transaktioner 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Kursregulering af selskabets aktiekapital i danske kroner (DKK) indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter vedrørende ejendomsporteføljen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter ændringen til dagsværdien af investeringsejendomme og de dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabets ledelse, herunder vederlag til direktion og bestyrelse mv.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter vedrørende likvide konti.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter direkte og indirekte finansielle omkostninger vedrørende forpligtelser relateret til selskabets investeringsejendomme.

Skat

Alle selskabets aktionærer er skattepligtige efter den danske pensionsafkastbeskatningslov. Da selskabets aktiver, målt som et gennemsnit over året, for mere end 90% s vedkommende har bestået af fast ejendom, er selskabet efter selskabsskattelovens regler ikke et selvstændigt skattesubjekt, da beskatningen påhviler de enkelte aktionærer.

Anvendt regnskabspraksis

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt til Danmark, er der ikke beregnet og afsat skat af dansk indkomst i årsrapporten.

Selskabet er fortsat skattepligtigt til England af den aktivitet, der udøves i England. Skat af årets resultat omfatter således skat af årets engelske skattepligtige indkomst.

Udskudt skat

Selskabet er, jf. ovenfor, ikke selvstændigt skattepligtigt til Danmark, og hensættelse til udskudt skat er derfor ikke relevant vedrørende danske skatteforhold.

Der foretages ikke hensættelse til udskudt skat vedrørende engelske skatteforhold. I de foregående år er der ikke sket beskatning af genvundne skattemæssige afskrivninger foretaget på ejendomme i England, idet ejendommene efter normal engelsk praksis er blevet solgt til købere, der har indvilliget i at overtage den skattemæssige, nedskrevne værdi. Salg af afskrivningsgrundlag forventes ikke fremover at afvige fra de foregående år.

Udskudte skatteaktiver indregnes i det omfang, de forventes udnyttet gennem positiv skattepligtig indkomst vedrørende den engelske aktivitet inden for en kortere årrække.

Balancen

Investerings ejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i en afkastmodel, hvor dagsværdien opgøres ved at kapitalisere den kontraktuelle leje med det forventede afkast (afkastkravet).

Afkastkravet fastlægges på grundlag af en individuel vurdering af ejendommens art, beliggenhed, kontraktlængde, rabatter samt andre kvalitative faktorer.

Ændringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

Ejendomme bestemt for salg indregnes til den aftalte salgssum fratrukket forventede omkostninger i forbindelse med salget. Indregning til denne værdi foretages på tidspunktet, hvor bindende juridisk aftale er indgået.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder består i forudbetalt leje.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.