

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

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2017

Dirigent



Navn: Frantz Jørgen Palludan

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	12
Balance pr. 31.12.2016	13
Egenkapitalopgørelse for 2016	15
Pengestrømsopgørelse for 2016	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	22

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Britannia Invest A/S
Frederiksberggade 16
1459 København K

CVR-nr.: 14119280

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Frantz Jørgen 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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Britannia Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

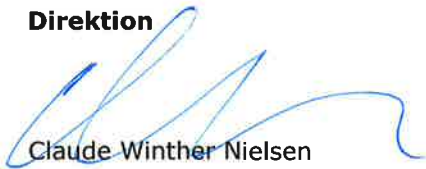
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 06.03.2017

Direktion



Claude Winther Nielsen

Bestyrelse



Frantz Jørgen Palludan
formand



Nikolaj Stampe
næstformand



Søren Vendelbo Jacobsen



Peter Olsson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Britannia Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Britannia Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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, 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 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 06.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Lars Kronow

statsautoriseret revisor



Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	22.641	20.028	22.053	19.489	19.145
Bruttoresultat	4.217	43.446	31.225	33.060	4.459
Driftsresultat	3.881	43.123	30.675	36.072	4.369
Resultat af finansielle poster	(9.670)	(8.062)	(10.342)	(9.854)	(10.158)
Årets resultat	(6.821)	33.326	19.217	24.899	(5.789)
Samlede aktiver	358.752	376.187	328.334	272.733	304.138
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.161	35.371	57.276	45.935	70.639
Egenkapital	138.768	150.237	119.223	103.818	78.918
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.260	6.810	13.613	4.905	5.387
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(1.161)	(20.009)	(43.715)	38.736	(1.322)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(10.000)	16.727	31.855	(45.190)	(4.102)
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	(4,7)	24,7	17,2	27,3	(7,1)
Soliditetsgrad (%)	38,7	39,9	36,3	38,1	25,9
Resultat pr. aktie, GBP af aktie pr. 100 kr.	(1,5)	7,5	4,3	5,6	(1,3)
Kurs/indre værdi	271,0	341,3	255,0	208,0	162,0

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

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

Kennet Wharf, Reading

Bridgewater House, Manchester

Mainpoint, Edinburgh

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fra årsrapporten for 2016 kan fremdrages følgende hovedpunkter:

- Ejendomsmarkedet i England har gennem hele året været præget af EU-afstemningen. Før afstemningen 23.06.2016 var markedet afventende med tilbagegang i transaktionsniveauet. Resultatet af afstemningen var en overraskelse, der på kort sigt sendte markedet i chok. I løbet af 2. halvår har ejendomsmarkedet stabiliseret sig, men der er stadig stor usikkerhed omkring konsekvenser af Brexit, og ejendomsmarkedet er som helhed faldet omkring 5-8%, afhængigt af ejendomstype.
- Britannia Invest A/S opnåede i regnskabsåret 2016 et utilfredsstillende underskud efter skat på (6,8) mio.GBP Dette negative resultat på GBP 6,8 mio. er dog forårsaget af driftsført negativ værdiregulering af ejendomme på (17,2) mio.GBP.

Ledelsesberetning

- 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:

t.GBP	2016	2015
Lejeindtægt mv	22.635	20.028
Ejendomsomkostninger i UK	(2.310)	(2.392)
Finansieringsudgifter ejendomme	(9.678)	(9.508)
Overskud ved udlejning	10.647	8.128
Avance ved salg af ejendomme	-	(37)
Administration i DK	(217)	(212)
Resultat af primær drift	10.430	7.879

- Lejeindtægterne i 2016 er steget i forhold til 2015, primært på grund af, at der nu er huslejeindtægter i hele regnskabsåret fra ejendommen Mainpoint, som blev anskaffet i efteråret 2015.
- Der har ikke været nogen køb eller salg i perioden.
- Basisdriften i selskabet har fortsat den gode trend fra 2015. Overskud af den primære drift er steget fra 7,9 mio.GBP til 10,4 mio.GBP. De stigende indtægter har været fulgt af stort set uændrede omkostninger. Der er ikke hensat til succeshonorar for 2016.
- Ejendomsporteføljen er i 2016 blevet nedskrevet med 17,2 mio.GBP.
- Selskabets egenkapital faldt fra GBP 150,2 mio. til 138,7 mio.GBP. Aktiens indre værdi faldt 21% fra kurs 341 til kurs 271.
- Selskabet har ultimo 2016 lån for 197 mio.GBP mod 207 mio.GBP ultimo 2015.
- Omlægning af selskabets finansiering er afsluttet, og der er nu langfristede aktionærlån for 190 mio.GBP, mens 7 mio.GBP er finansieret med kortere bankgæld.

Britannia Invest A/S har i 2016 realiseret et overskud ved udlejning på 10,6 mio.GBP, hvilket er bedre end forventningerne ved aflæggelsen af årsrapporten for 2015, hvor der var et forventet overskud ved udlejning på 8,6 mio.GBP. Forbedringen kan i det væsentligste henføres til lavere ejendomsomkostninger.

Årets resultat efter skat blev et underskud på (6,8) mio.GBP mod sidste års overskud på 33,3 mio.GBP.

Som ovenfor anført er årets underskud på (6,8) mio.GBP negativt påvirket af netto 16,3 mio.GBP vedrørende værdireguleringer af ejendomme, finansielle aktiver, prioritetsgæld og rentesikringsinstrumenter.

Ledelsesberetning

Nettopåvirkningen vedrører reguleringer til markedsværdi af følgende poster:

	t.GBP
Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi	(17.161)
Værdiregulering af gæld til dagsværdi	86
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter til dagsværdi	825
I alt	(16.250)

Ultimo pundkursen er fra 31.12.2015 faldet fra 10,1119 til 8,6832 pr. 31.12.2016.

Resultatet af selskabets primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af balanceposter udgør 10,4 mio.GBP mod et resultat på 7,9 mio.GBP året før.

Ejendomsporteføljen er ultimo året vurderet til 353,5 mio.GBP og er i året blevet reguleret ned med 17,2 mio.GBP.

Selskabets balance faldt 4.6% fra 376,2 mio.GBP ultimo 2015 til 358,8 mio.GBP pr. 31.12.2016.

Selskabets egenkapital faldt fra 150,2 mio.GBP til 138,7 mio.GBP. Egenkapitalpåvirkningen fra driften var (7,4) mio.GBP. Forrentningen af egenkapitalen blev på (5)%, og aktiens indre værdi faldt 21% fra 341 pr. 31.12.2015 til 271 pr. 31.12.2016.

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. Det er selskabets politik gennem skattemæssige ejendomsafskrivninger at reducere de løbende overskud i England, men også dette års overskud har en størrelse, hvor dette ikke har været muligt, hvorfor der er indregnet skattebetaling på 1,0 mio.GBP. Skattebetalingen vil først blive endeligt fastsat ved udgangen af det engelske skatteår i april 2017.

Bestyrelsen anser årsresultatet som utilfredsstillende.

Årets aktiviteter

Køb/salg af ejendomme

Der har ikke været køb eller salg i perioden.

Ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje består pr. 31.12.2016 af 13 moderne kontorejendomme. Alle ejendommene ejes "freehold" og er geografisk fordelt over hele Storbritannien på gode beliggenheder.

Ledelsesberetning

Det samlede udlejningsareal udgør 99.894 m², hvoraf 5.589 m² pr. ultimo 2016 ikke er udlejet, men det er dog kun 1.648 m², der ikke er indkomstgenererende. Den samlede anskaffelsessum for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31.12.2016 363,7 mio.GBP. Den samlede årlige kontraktmæssige leje udgør pr. 31.12.2016 23,6 mio.GBP, hvilket giver et afkast på 6,2% p.a. af markedsværdien. Ejendomsporteføljen er ultimo året finansieret ved lån på nominelt 197 mio.GBP, hvilket over året har givet en årlig renteudgift på 9,7 mio.GBP og dermed en indtægtsdækning på 243%.

På asset management-siden (ejendomsadministration) har det været et tilfredsstillende år.

I januar underskrev Sovcomflot en 10-årig forlængelse af deres lejemål i Finsbury Square. Ejendommens to retail units i Finsbury har haft rent review, der i gennemsnit har medført huslejestigninger på 35%. Wood Mackenzie, der som lejer allerede har 3 etager i bygningen, har underskrevet aftale om pr. ultimo året at tage endnu en etage på en 10-årig lejekontrakt.

80 Hammersmith er igen fuldt udlejet. Tomgangen var kun på en halv etage, men da lejeniveauet er steget fra 35 til 53 GBP psf, var det en betydende udlejning til at underbygge det lejedes værdi. Dermed blev 80 Hammersmith en af de ejendomme, der holdt værdien til trods for de genelle markedsnedskrivninger.

I Whitehall 2 har NHS taget en ny 5-årig lejekontrakt på de to øverste etager.

Den samlede tomgang i porteføljen er i perioden faldet fra 6,7% til 5,6%, og det er kun 1,6% heraf, som ikke er indkomstproducerende.

Ekstern vurdering af ejendomsporteføljen

I overensstemmelse med selskabets politik vurderes hele ejendomsporteføljen ultimo hvert år af en af selskabet udpeget uafhængig vurderingsmand. I løbet af året har selskabet skiftet vurderingsfirma. Det er nu Savills, som har foretaget vurderingen af selskabets portefølje, og pr. 31.12.2016 har Savills vurderet porteføljen til 353,0 mio.GBP. Savills vil fremadrettet kvartalsvis udarbejde eksterne værdiopgørelser.

I årsrapporten er porteføljen værdiansat af ledelsen til 353,5 mio.GBP, hvilket udgør en afvigelse på 0,1% i forhold til den eksterne vurdering. Den af ledelsen foretagne værdiansættelse er baseret på fortsat drift og en detaljeret gennemgang af de enkelte ejendomme, omfattende vurdering af ejendommens 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 1-5 år og på vilkår, hvor lån vedrørende solgte ejendomme kan overføres til ny erhvervede ejendomme. P.t. betales en gennemsnitlig rente på ca. 5,3%, 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.

Ledelsesberetning

Selskabet har indgået en række rentesikringsaftaler for at fastlåse renten for en længere periode. Udløbsdatoerne på de forskellige swaps er spredt over en årrække: 2017, 2018 og 2019. Der er i alt 5 forskellige swaps fastlåst mellem 1,94% og 3,90%. Den gennemsnitlige rente for de pr. 31.12.2016 aktive swaps er 2,74%. Swaprente er eksklusiv marginal til bankerne. Alle aftaler er værdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi fremstår pr. 31.12.2016 med en værdi på negative (7,7) mio.GBP.

Valutarisici

Selskabets ejendomme erhverves i engelske pund (GBP), og driften af ejendommene sker i GBP. For at imødegå valutakursrisikoen på GBP optages al gæld i ejendommene i GBP. Pr. 31.12.2016 er ejendommene belånt med lån til en markedsværdi på 197 mio.GBP svarende til ca. 56% af ejendommenes bogførte værdi på 353,5 mio.GBP.

Idet selskabets præsenteringsvaluta 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 2016 190 mio.GBP i aktionærlån med udløb i 2020. De resterende 7 mio.GBP er finansieret i kreditinstitutter. Den samlede låneportefølje har en gennemsnitlig løbetid på ca. 4 år, og alle lån forfalder inden for 5 år. Der er indgået aftaler med selskabets kreditinstitut om kreditfacilitet på 40 mio.GBP, hvor der nu er trukket 7 mio.GBP, og de resterende kan bruges til køb af nye ejendomme.

Forventet udvikling

Britannia Invest A/S forventer som følge af flere store forbedringsprojekter på ejendommene i porteføljen et overskud for 2017 ved udlejning på 4,9 mio.GBP og et overskud efter skat efter driftsførte markedsværdireguleringer af ejendomme, gæld og rentesikringsaftaler på 8,4 mio.GBP. Kursudviklingen mellem GBP/DKK vil kun i meget begrænset omfang have indflydelse på resultatudviklingen.

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 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>	<u>2015</u> <u>t.GBP</u>
Nettoomsætning		22.641	20.028
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(17.161)	23.267
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		910	2.468
Ejendomsomkostninger	1	<u>(2.173)</u>	<u>(2.317)</u>
Bruttoresultat		4.217	43.446
Administrationsomkostninger	2, 3	(336)	(286)
Andre driftsomkostninger	4	<u>0</u>	<u>(37)</u>
Driftsresultat		3.881	43.123
Andre finansielle indtægter		7	1.446
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(9.677)</u>	<u>(9.508)</u>
Resultat før skat		(5.789)	35.061
Skat af årets resultat	6	<u>(1.032)</u>	<u>(1.735)</u>
Årets resultat	7	<u>(6.821)</u>	<u>33.326</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>	<u>2015</u> <u>t.GBP</u>
Investeringsejendomme		353.500	369.500
Materielle anlægsaktiver	8	353.500	369.500
Anlægsaktiver		353.500	369.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		676	306
Andre tilgodehavender		351	255
Tilgodehavender		1.027	561
Likvide beholdninger		4.225	6.126
Omsætningsaktiver		5.252	6.687
Aktiver		358.752	376.187

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>	<u>2015</u> <u>t.GBP</u>
Virksomhedskapital		51.266	44.023
Overført overskud eller underskud		87.502	101.566
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	4.648
Egenkapital		<u>138.768</u>	<u>150.237</u>
Bankgæld		7.000	37.086
Gæld til associerede virksomheder		190.000	150.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.648	0
Anden gæld		895	801
Langfristede gældsforpligtelser		<u>202.543</u>	<u>187.887</u>
Bankgæld		0	20.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.714	6.937
Skyldig selskabsskat		1.788	756
Anden gæld	9	9.939	10.370
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.441</u>	<u>38.063</u>
Gældsforpligtelser		<u>219.984</u>	<u>225.950</u>
Passiver		<u>358.752</u>	<u>376.187</u>
Finansielle instrumenter	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital t.GBP	Overført overskud eller underskud t.GBP	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.GBP	I alt t.GBP
Egenkapital primo	44.023	101.566	4.648	150.237
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.648)	(4.648)
Valutakursreguleringer	7.243	(7.243)	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(6.821)</u>	<u>0</u>	<u>(6.821)</u>
Egenkapital ultimo	<u>51.266</u>	<u>87.502</u>	<u>0</u>	<u>138.768</u>
 Omregnet til t. DKK 31.12.2016	 <u>445.150</u>	 <u>819.025</u>	 <u>0</u>	 <u>1.264.175</u>

Selskabets virksomhedskapital udgør 445.150 t.kr. pr. 31.12.2016.

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

Aktiekapitalen består af 4.451.500 aktier a 100 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>t.GBP</u>	<u>2015</u> <u>t.GBP</u>
Driftsresultat		3.881	43.123
Ændringer i arbejdskapital	10	(1.202)	864
Øvrige reguleringer		<u>16.251</u>	<u>(25.698)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		18.930	18.289
Modtagne finansielle indtægter		7	1.446
Betalte finansielle omkostninger		(9.677)	(9.508)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>0</u>	<u>(3.417)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		9.260	6.810
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(1.161)	(32.371)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>12.362</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(1.161)	(20.009)
Optagelse af lån		40.000	150.000
Afdrag på lån mv.		(50.000)	(130.961)
Udbetalt udbytte		<u>0</u>	<u>(2.312)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(10.000)	16.727
Ændring i likvider		(1.901)	3.528
Likvider primo		<u>6.126</u>	<u>2.598</u>
Likvider ultimo		4.225	6.126

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Honorar til administrator	1.207	1.039
Andre ejendomsomkostninger til vedligeholdelse m.v.	966	1.278
	2.173	2.317

2. Administrationsomkostninger

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Administrationsomkostninger i Danmark	216	212
Administrationsomkostninger i England	119	74
	336	286

3. Personaleomkostninger

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Gager og lønninger	53	61
	53	61
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

	Ledelses- vederlag	Ledelses- vederlag
	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Samlet for ledelseskategorier	53	61
	53	61

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 driftsomkostninger

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Nettosalgssum for investeringsejendomme	0	12.363
Tilbageførsel af oprindelig anskaffelsessum	0	(14.585)
Tab over perioden	0	(2.222)
Tilbageførsel af værdireguleringer fra tidligere år	0	2.185
Regulering salg tidligere år	0	0
Regnskabsmæssige tab i regnskabsåret	0	(37)

5. Andre finansielle omkostninger

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld	5.001	4.595
Renteomkostninger vedrørende afledte finansielle instrumenter	4.676	4.913
	9.677	9.508

6. Skat af årets resultat

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Aktuel skat	1.032	1.735
	1.032	1.735

7. Forslag til resultatdisponering

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
Ordinært udbytte for regnskabsåret	0	4.648
Overført resultat	(6.821)	28.678
	(6.821)	33.326

Noter

	Investerings ejendomme t.GBP
8. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	362.487
Tilgange	<u>1.161</u>
Kostpris ultimo	<u>363.648</u>
Dagsværdireguleringer primo	7.013
Årets dagsværdireguleringer	<u>(17.161)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(10.148)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>353.500</u>

Ved fastsættelsen af dagsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31.12.2016	31.12.2015
	%	%
Vægtet gennemsnitligt kapitalafkast	6,20	5,80
Højeste afkastprocent	11,50	11,00
Laveste afkastprocent	4,70	4,60

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0.5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 27.222 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.

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
9. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	7.718	8.542
Andre skyldige omkostninger	<u>2.221</u>	<u>1.828</u>
	<u>9.939</u>	<u>10.370</u>
Skyldig moms i England	602	583
Skyldige omkostninger og øvrig anden gæld	<u>1.619</u>	<u>1.245</u>
	<u>2.221</u>	<u>1.828</u>

Noter

	2016	2015
	t.GBP	t.GBP
10. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(466)	1.914
Ændring i leverandørgæld mv.	(736)	(1.050)
	(1.202)	864

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	32.000	3,760%	LIBOR	2016	0
Nykredit	48.000	2,088%	LIBOR	2016	0
<i>Udløbende swaps</i>	80.000				0
Nykredit	32.775	3,900%	LIBOR	2017	(1.138)
Nykredit	32.000	2,505%	LIBOR	2017	(668)
Danske Bank	34.000	2,580%	LIBOR	2018	(1.421)
Danske Bank	32.000	3,265%	LIBOR	2018	(1.312)
Danske Bank	32.000	1,943%	LIBOR	2019	(1.477)
Aktive swaps	162.775				(6.016)
<i>SWAP forlængelser</i>					
Danske Bank	32.775	2,800%	LIBOR	2017-19	(1.702)
					(1.702)
Samlet dagsværdi (negativ)					(7.718)
					t.GBP
Dagsværdi pr. 31.12.2016, jf. ovenfor					(7.718)
Dagsværdi pr. 01.01.2016 (Negativ)					(8.542)
Årets driftspåvirkning vedrørende renteswaps					824

Noter

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.

Selskabets 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 6 forskellige swaps, som fastlåser renten mellem 1,94-3,90%. Den gennemsnitlige rente for de aktive swaps pr. 31.12.2016 er 2,84%, og frem mod 2019 reduceres swap-renten til 2,37%. Swap-renten er eksklusiv marginal til pengeinstitutterne. Alle swap-aftaler er dagsværdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi pr. 31.12.2016 er negativ med 7,7 mio.GBP.

12. Eventualforpligtelser

Selskabet skal betale et succeshonorar for 2016 til administrator, såfremt ejendomsporteføljens performance overgår IPD-indekset. Benchmark for regnskabsåret 2016 er ikke offentliggjort endnu. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der dermed stor usikkerhed forbundet med at opgøre et succeshonorar for 2016, hvorfor der i nærværende årsrapport ikke er hensat til succeshonorar for 2016.

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 aktionærerne.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 7 mio.GBP er der stillet sikkerhed i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 184,2 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

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.

Bortset fra dette er Årsregnskabet 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 præsenteringsvaluta 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 31.12.2015 faldet fra 10,1119 til 8,6832 pr. 31.12.2016.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme

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

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

Afkastkravet fastlægges på grundlag af en individuel vurdering af ejendommens art, beliggenhed, kontraktlængde 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

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