

Britannia Invest A/S

Årsrapport 2015

CVR-nr. 14119280
Frederiksberggade 16
1459 København K

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent



Navn: Frantz Palludan

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse for 2015	16
Balance pr. 31.12.2015	17
Egenkapitalopgørelse for 2015	19
Pengestrømsopgørelse for 2015	20
Noter	21

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Britannia Invest A/S
Frederiksberggade 16
1459 København K

CVR-nr.: 14119280

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Frantz Palludan, formand
Nikolaj Stampe, næstformand
Søren V. 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.03.2016

Direktion



Claude Winther Nielsen

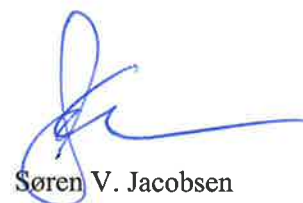
Bestyrelse



Frantz Palludan
formand



Nikolaj Stampe
næstformand



Søren V. Jacobsen



Peter Olsson

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Britannia Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Britannia Invest A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 for 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, der 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 07.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Kronow
statsautoriseret revisor



Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	20.028	22.053	19.489	19.145	19.655
Bruttoresultat	43.446	31.225	33.060	4.459	18.138
Driftsresultat	43.123	30.675	36.072	4.369	17.992
Resultat af finansielle poster	(8.062)	(10.342)	(9.854)	(10.158)	(10.898)
Årets resultat	33.326	19.217	24.899	(5.789)	(3.709)
Samlede aktiver	376.187	328.334	272.733	304.138	311.716
Investeringer i materielle anlægsaktiver	35.371	57.251	45.935	70.639	116
Egenkapital	150.237	119.223	103.818	78.918	84.708
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.810	13.613	4.905	5.387	8.696
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(20.009)	(43.715)	38.736	(1.322)	(28.117)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	16.727	31.855	(45.190)	(4.102)	19.850
Nøgletal					
Egenkapitalens forrentning (%)	24,7	17,2	27,3	(7,1)	(4,3)
Soliditetsgrad (%)	39,9	36,3	38,1	25,9	27,2
Resultat pr. aktie, GBP af aktie pr. 100 kr.	7,5	4,3	5,6	(1,3)	(0,8)
Kurs/indre værdi	341,3	255,0	208,0	162,0	169,0

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 kutymmer 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, Glasgow
Citygate One, Newcastle
Talisman House, Aberdeen
Finsbury Square, London
Skandia 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 2015 kan fremdrages følgende hovedpunkter:

- Britannia Invest A/S opnåede i regnskabsåret 2015 et tilfredsstillende overskud efter skat på 33,3 mio.GBP. 25,7 mio.GBP var en driftsført positiv påvirkning af værdireguleringer af balanceposterne, hvoraf 23,3 mio.GBP udgjorde værdiregulering på ejendomme.
- 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	2015	2014
Lejeindtægt mv	20.028	22.053
Ejendomsomkostninger i UK	(2.392)	(197)
Finansieringsudgifter ejendomme	(9.508)	(10.355)
Overskud ved udlejning	8.128	11.501
Avance ved salg af ejendomme	(37)	(263)
Administration i DK	(212)	(247)
Resultat af primær drift	7.879	10.991

- Lejeindtægterne i 2015 er faldet i forhold til 2014 primært grundet ekstraordinære indtægter i Citygate i 2014 på 1.1 mio.GBP. Der er i 2015 givet flere husleje-incidenter.
- Ejendomsomkostninger indeholdt i 2014 en tilbageførsel af 1,5 mio.GBP i successonorar for selskabets ejendomsadministrator. Omkostninger er i 2015 tilbage på normalt niveau. Der er ikke hensat til successonorar for 2015.
- Den 10. februar blev St. Nicholas Building solgt for brutto 13,1 mio. GBP.
- Den 9. september blev Mainpoint i Edinburgh købt for netto 29,2 mio.GBP. Ejendommen er beliggende centralt i Edinburgh. Der var på købstidspunktet 25% tomgang i ejendommen.
- Ejendomsporteføljen er i 2015 blevet opskrevet med 23,3 mio.GBP.
- Selskabets egenkapital steg fra 119,2 mio.GBP til 150,2 mio.GBP. Aktiens indre værdi steg 34% fra kurs 255 til kurs 341.
- Selskabet har ultimo 2015 lån for 207 mio.GBP mod 187 mio.GBP ultimo 2014.
- Selskabet finansiering er blevet omlagt i løbet af året så der ultimo er langfristede aktionærlån for 150 mio.GBP, de resterende 57 mio.GBP er finansieret med kortere bankgæld.

Britannia Invest A/S har i 2015 realiseret et overskud ved udlejning på 8,1 mio.GBP, hvilket er bedre end forventningerne ved aflæggelsen af årsrapporten for 2014, hvor der var et forventet overskud ved udlejning på 6,4 mio.GBP. Forbedringen kan i det væsentligste kan henføres til lavere ejendomsomkostninger. Både færre omkostninger til tomgang som følge af selskabets salg af ejendommen St. Nicholas Building, samt det faktum, at der kun i begrænset omfang er sat gang i ellers budgetteret reparation og vedligeholdelse, har påvirket overskuddet ved udlejning positivt.

Årets overskud efter skat blev på 33,3 mio.GBP mod sidste års overskud på 19,2 mio.GBP.

Ledelsesberetning

Som ovenfor anført er årets overskud på 33,3 mio.GBP positivt påvirket af netto 25,7 mio.GBP vedrørende værdireguleringer af ejendomme, finansielle aktiver, prioritetsgæld og rentesikringsinstrumenter.

Nettopåvirkningen vedrører reguleringer til markedsværdi af følgende poster:

	t.GBP
Værdiregulering af ejendomme til dagsværdi	23.267
Værdiregulering af gæld til dagsværdi	(804)
Værdiregulering af rentesikringsinstrumenter til dagsværdi	3.272
I alt	25.735

Ultimo Pundkursen er fra 31. december 2014 steget fra 9,5150 til 10,1119 pr. 31. december 2015.

Resultatet af selskabets primære drift ekskl. markedsværdireguleringer af balanceposter udgør 7,9 mio.GBP mod et resultat på 11,0 mio.GBP året før.

Ejendomsporteføljen er ultimo året vurderet til 369,5 mio.GBP og er i året blevet reguleret op med 23,3 mio.GBP. Citygate ejendommen i Newcastle er igen fuldt udlejet, og er opskrevet med 23%. Ejendommene i London er opskrevet med fra 10% til 30% og stort set alle øvrige ejendomme er opskrevet med fra 1% til 15%. Ejendommen i Aberdeen er nedskrevet med 4%.

Selskabets balance steg med 15% og udgjorde pr. 31. december 2015 376,2 mio.GBP mod 328,3 mio.GBP ultimo 2014.

Selskabets egenkapital steg fra 119,2 mio.GBP til 150,2 mio.GBP. Egenkapitalpåvirkningen fra driften var +33,3 mio.GBP. Forrentningen af egenkapitalen blev på 25%, og aktiens indre værdi er steget med 34% fra 255 pr. 31. december 2014 til 341 pr. 31. december 2015.

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 1,7 mio.GBP. Skattebetalingen vil først blive endeligt fastsat ved udgangen af det engelske skatteår i april 2016.

Bestyrelsen anser årsresultatet som tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Årets aktiviteter

Salg af ejendomme

I februar 2015 blev ejendommen St Nicholas Building i Newcastle solgt for 13,1 mio.GBP.

Køb af ejendomme

I september 2015 blev Mainpoint i Edinburgh anskaffet for brutto 32,2 mio.GBP. Nettoprisen var 29,2 mio.GBP. Fradrag på 3 mio.GBP er til dækning af husleje garanti og tomgangsomkostninger. Afhængig af tomgangens beliggenhed i ejendommen svarer dette til fra 6 til 42 måneders dækning af omkostningerne.

På anskaffelsestidspunktet var der 25% tomgang i ejendommen, og den samlede kontraktlige lejeindtægt udgjorde 1.595 tGBP uden husleje garantierne. Der er 5 kontorlejemål og ét retail lejemål i ejendommen med gennemsnitlig lejelængde på 6,2 år.

Ejendomsporteføljen

Selskabets ejendomsportefølje består pr. 31. december 2015 af 13 moderne kontorejendomme. Alle ejendommene ejes "freehold" og er geografisk fordelt over hele Storbritannien på gode beliggenheder.

Det samlede udlejningsareal udgør 99.894 m², hvoraf 6.667 m² pr. ultimo 2015 ikke er udlejet, men det er dog kun 2.145 m², der ikke er indkomstgenererende. Den samlede anskaffelsessum for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31. december 2015 362,5 mio.GBP. Den samlede årlige kontraktmæssige leje udgør pr. 31. december 2015 22,8 mio.GBP, hvilket giver et afkast på 5,8% p.a. af markedsværdien. Ejendomsporteføljen er ultimo året belånt med nominelt 207 mio.GBP, hvilket over året har givet en årlig renteudgift på 10,4 mio.GBP og dermed en indtægtsdækning på 219%.

På asset management siden (ejendomsadministration) har det været et tilfredsstillende år. I januar tog selskabet knap 2.200 m² tilbage fra Newcastle Universitet for at renovere lokalerne og installere en ny reception i denne del af bygningen. Projektet blev planmæssigt afsluttet i november og i byggeperioden var en ny udlejning for hele arealet aftalt. Ejendommen er dermed igen fuldt udlejet og har over året haft en værdistigning på 5 mio.GBP. I Optima blev tomgangen reduceret fra 14% til 5%, så der kun er én ledig suite tilbage.

Ekstern vurdering af ejendomsporteføljen

I overensstemmelse med selskabets politik vurderes hele ejendomsporteføljen ultimo hvert år af en af selskabet udpeget uafhængig vurderingsmand. Firmaet Cushman & Wakefield har pr. 31. december 2015 vurderet selskabets portefølje til 373,6 mio.GBP.

I årsrapporten er porteføljen værdiansat af ledelsen til 369,5 mio.GBP, hvilket udgør en afvigelse på 1,1 %. 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.

Ledelsesberetning

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. 5,2%, 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 en årrække: 2016, 2017, 2018 og 2019. Der er i alt 8 forskellige swaps fastlåst mellem 1,94% og 3,90%. Den gennemsnitlige rente for de pr. 31. december 2015 aktive swaps er 2,74%. Swaprente er eksklusive marginal til bankerne. Alle aftaler er værdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi fremstår pr. 31. december 2015 med en værdi på negative 8,5 mio.GBP.

Valutarisici

Selskabets ejendomme erhverves i engelske pund (GBP), og driften af ejendommene sker i GBP. For at imødegå valutakursrisikoen på GBP optages hovedparten af gæld i ejendommene i GBP eller sikres ved indgåelse af valutaswap-aftaler. Pr. 31. december 2015 er ejendommene belånt med lån til en markedsværdi på 207,1 mio.GBP svarende til ca. 56% af ejendommenes bogførte værdi på 369,5 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 2015 150 mio.GBP i aktionærlån med udløb i 2020, de resterende 37 mio.GBP er finansieret gennem forskellige 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 kreditinstitutter om eventuel låneforlængelse og/eller optagelse af nye lån ved køb af nye ejendomme.

Ledelsesberetning

Forventet udvikling

Britannia Invest A/S forventer for 2016 et overskud ved udlejning på 8,6 mio.GBP og et overskud efter skat efter driftsførte markedsværdireguleringer af ejendomme, gæld og rentesikringsaftaler på 17,8 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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. december 2014 steget fra 9,5150 til 10,1119 pr. 31. december 2015.

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende ejendomsporteføljen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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 gevinst ved salg af investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investerings ejendomme, 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 normaliserede leje med det forventede afkast (afkastkravet).

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter vedrørende lån i ejendomme måles til dagsværdi. Ændring til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

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.
Kurs/indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Virksomhedskapital}}$	Værdien af virksomhedens aktier

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.GBP</u>	<u>2014 t.GBP</u>
Nettoomsætning		20.028	22.053
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.267	10.694
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser	1	2.468	(1.365)
Ejendomsomkostninger	2	<u>(2.317)</u>	<u>(157)</u>
Bruttoresultat		43.446	31.225
Administrationsomkostninger	3, 4	(286)	(287)
Andre driftsomkostninger	5	<u>(37)</u>	<u>(263)</u>
Driftsresultat		43.123	30.675
Andre finansielle indtægter		1.446	13
Andre finansielle omkostninger	6	<u>(9.508)</u>	<u>(10.355)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		35.061	20.333
Skat af ordinært resultat	7	<u>(1.735)</u>	<u>(1.116)</u>
Årets resultat		<u>33.326</u>	<u>19.217</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		4.648	2.312
Overført resultat		<u>28.678</u>	<u>16.905</u>
		<u>33.326</u>	<u>19.217</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.GBP</u>	<u>2014 t.GBP</u>
Investeringsejendomme		<u>369.500</u>	<u>323.261</u>
Materielle anlægsaktiver	8	<u>369.500</u>	<u>323.261</u>
Anlægsaktiver		<u>369.500</u>	<u>323.261</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		306	1.079
Andre tilgodehavender		<u>255</u>	<u>1.396</u>
Tilgodehavender		<u>561</u>	<u>2.475</u>
Likvide beholdninger		<u>6.126</u>	<u>2.598</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.687</u>	<u>5.073</u>
Aktiver		<u>376.187</u>	<u>328.334</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 t.GBP</u>	<u>2014 t.GBP</u>
Virksomhedskapital		44.023	46.785
Overført overskud eller underskud		101.566	70.126
Forslag til udbytte for regnskabsåret		4.648	2.312
Egenkapital		<u>150.237</u>	<u>119.223</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	65.294
Bankgæld		37.086	13.523
Gæld til associerede virksomheder		150.000	0
Anden gæld		801	880
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>187.887</u>	<u>79.697</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	0	108.427
Bankgæld		20.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.937	5.394
Skyldig selskabsskat		756	2.438
Anden gæld	10	10.370	13.155
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>38.063</u>	<u>129.414</u>
Gældsforpligtelser		<u>225.950</u>	<u>209.111</u>
Passiver		<u>376.187</u>	<u>328.334</u>
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	14		
Ejerforhold	15		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital t.GBP	Overført overskud eller un- derskud t.GBP	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.GBP	I alt t.GBP
Egenkapital primo	46.785	70.126	2.312	119.223
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.312)	(2.312)
Valutakursreguleringer	(2.762)	2.762	0	0
Årets resultat	0	28.678	4.648	33.326
Egenkapital ultimo	44.023	101.566	4.648	150.237
 Omregnet til t.DKK 31.12.2015	 445.150	 1.024.818	 47.000	 1.516.968

Selskabets virksomhedskapital udgør 445.150 t.kr. pr. 31.12.2015.

Aktiekapitalen består af 4.451.500 aktier a 100 kr.

Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>t.GBP</u>	<u>2014</u> <u>t.GBP</u>
Driftsresultat		43.123	30.675
Ændring i arbejdskapital	11	864	2.346
Øvrige reguleringer		<u>(25.698)</u>	<u>(9.066)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		18.289	23.955
Modtagne finansielle indtægter		1.446	13
Betalte finansielle omkostninger		(9.508)	(10.355)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(3.417)</u>	<u>0</u>
Pengestrømme vedrørende drift		6.810	13.613
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(32.371)	(57.261)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>12.362</u>	<u>13.546</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(20.009)	(43.715)
Optagelse af lån		150.000	69.300
Afdrag på lån mv.		(130.961)	(33.633)
Udbetalt udbytte		<u>(2.312)</u>	<u>(3.812)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		16.727	31.855
Ændring i likvider		3.528	1.753
Likvider primo		<u>2.598</u>	<u>845</u>
Likvider ultimo		6.126	2.598
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		<u>6.126</u>	<u>2.598</u>
Likvider ultimo		6.216	2.598

Noter

1. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

	2015	2014
	t.GBP	t.GBP
Dagsværdireguleringer af gældsforpligtelser	(804)	1.652
Dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter	3.272	(3.017)
	2.468	(1.365)

2. Ejendomsomkostninger

Honorar til administrator	1.040	(482)
Andre ejendomsomkostninger til vedligeholdelse m.v.	1.278	639
	2.318	157

3. Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger i Danmark	212	247
Administrationsomkostninger i England	74	40
	286	287

4. Personaleomkostninger

Gager og løn	61	96
	61	96

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
---	----------	----------

	Ledelses- vederlag 2015 t.GBP	Ledelses- vederlag 2014 t.GBP
--	--	--

Samlet for ledelseskategorier	61	96
	61	96

Noter

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

5. Andre driftsomkostninger

Nettosalgssum for investeringsejendomme	12.363	13.523
Tilbageførsel af oprindelig anskaffelsessum	<u>(14.585)</u>	<u>(16.159)</u>
Tab over ejerperioden	(2.222)	(2.636)
Tilbageførsel af værdireguleringer fra tidligere år	2.185	2.335
Regulering salg tidligere år	<u>0</u>	<u>38</u>
Regnskabsmæssige tab i regnskabsåret	<u>(37)</u>	<u>(263)</u>

6. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	t.GBP	t.GBP
Renteomkostninger vedrørende prioritetsgæld	<u>4.595</u>	<u>4.601</u>
Renteomkostninger vedrørende afledte finansielle instrumenter	<u>4.913</u>	<u>5.754</u>
	<u>9.508</u>	<u>10.355</u>

7. Skat af ordinært resultat

	2015	2014
	t.GBP	t.GBP
Aktuel skat	<u>1.735</u>	<u>1.116</u>
	<u>1.735</u>	<u>1.116</u>

Noter

	Investerings- ejendomme t.GBP
8. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	341.701
Tilgange	35.371
Afgange	(14.585)
Kostpris ultimo	362.487
Af- og nedskrivninger primo	(18.439)
Tilbageførsel af nedskrivninger	23.267
Tilbageførsel ved afgange	2.185
Af- og nedskrivninger ultimo	7.013
Regnskabsmæssig værdi ultimo	369.500

Ved fastsættelsen af dagsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	31.12.2015	31.12.2014
	%	%
Vægtet gennemsnitligt kapitalafkast	5,80	6,44
Højeste afkastprocent	11,00	11,00
Laveste afkastprocent	4,60	4,95

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 29.628 t.GBP.

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

Der henvises til ledelsesberetningens omtale af køb og salg af ejendomme i årets løb samt værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje.

Noter

	Forfald in- den 12 må- neder 2014 t.GBP	Forfald in- den 12 må- neder 2015 t.GBP	Forfald efter 12 måneder 2015 t.GBP	Restgæld efter 5 år 2015 t.GBP
9. Langfristede gældsfor- pligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	20.012	0	0	N/A
Bankgæld	88.415	0	37.086	0
Gæld til associerede virksomhe- der	0	0	150.000	0
Anden gæld	0	0	801	44
	108.427	0	187.887	44

Renten på gælden er sikret i niveauet 1,94 – 3,90% delvist ved hjælp af afledte finansielle instrumenter, jf. note 11.

	2015 t.GBP	2014 t.GBP
10. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	8.542	11.814
Andre skyldige omkostninger	1.828	1.341
	10.370	13.155

Specifikation af andre skyldige omkostninger

Skyldig moms i England	583	547
Skyldige omkostninger og øvrig anden gæld	1.245	794
	1.828	1.341

Noter

Afledte finansielle instrumenter

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

	Beløb t.GBP	Fastlåst rente	Variabel rente	Løbetid	Dagsværdi pr. 31.12.15 t.GBP
<i>Igangværende renteswaps</i>					
GBP	48.000	2,088%	LIBOR	2016	(657)
GBP	32.000	3,760%	LIBOR	2016	(973)
GBP	32.000	2,505%	LIBOR	2017	(979)
GBP	32.775	3,900%	LIBOR	2017	(1.911)
GBP	34.000	2,580%	LIBOR	2018	(1.405)
GBP	32.000	1,943%	LIBOR	2019	(763)
	210.775				(6.688)
<i>Swap-forlængelser</i>					
GBP	32.000	2,800%	LIBOR	2016-18	(868)
GBP	32.775	3,265%	LIBOR	2017-19	(986)
					(1.854)
Samlet dagsværdi (negativ)					(8.542)
					t.GBP
Dagsværdi pr. 31. december 2015, jf. ovenfor					(8.542)
Dagsværdi pr. 1. januar 2015 (negativ)					(11.814)
Årets driftspåvirkning vedrørende renteswaps					3.272

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 nyrehvervede ejendomme.

Selskabets finansieringsstrategi er at indgå lån med 3M LIBOR rente, men gennem efterfølgende tilkøb af rentesikringsinstrumenter (renteswaps) 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 2016-2019. Der er i alt 8 forskellige swaps, som fastlåser renten mellem 1,94-3,90%. Den gennemsnitlige rente for de aktive swaps pr. 31. december 2015 er 2,74%, og frem mod 2019 reduceres swap-renten til 2,61%. Swap-renten er eksklusiv marginal til

Noter

pengeinstitutterne. Alle swap-aftaler er dagsværdiregulerede i regnskabet, og deres markedsværdi pr. 31. december 2015 er negativ med 8,5 mio.GBP.

	<u>2015</u> t.GBP	<u>2014</u> t.GBP
11. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	1.914	298
Ændring i leverandørgæld mv.	(1.050)	2.048
	<u>864</u>	<u>2.346</u>

12. Eventualforpligtelser

Selskabet skal betale et succeshonorar for 2015 til administrator, såfremt ejendomsporteføljens performance overgår IPD-indekset. Benchmark for regnskabsåret 2015 er ikke offentliggjort endnu. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der dermed stor usikkerhed forbundet med at opgøre et succeshonorar for 2015, hvorfor der i nærværende årsrapport ikke er hensat til succeshonorar for 2015.

Alle selskabets aktionærer er skattepligtige efter den danske pensionsafkastbeskatningslov. Idet selskabets aktiver, målt som et gennemsnit over året, for mere end 90% vedkommende har bestået af fast ejendom, er selskabet efter selskabsskattelovens regler ikke skattepligtigt til Danmark. Beskatningen 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 57,1 mio.GBP er der stillet sikkerhed i ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 269,7 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 bestyrelsen.

Noter

15. Ejerforhold

Ejerforhold - Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmeret-tigheder eller pålydende værdi:

Pensionskasser tilknyttet Pensionskassernes Administration A/S, Hellerup

AP Pension, København Ø

Sampension Global Real Estate K/S, Hellerup