

# **KIRKBI Real Estate Investment A/S**

Koldingvej 2  
7190 Billund

CVR-nr. 19141748

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2016

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for KIRKBI Real Estate Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 28. april 2016

### **Direktion**

Steen Pedersen

### **Bestyrelse**

Kurt Carstensen  
Formand

Claus Andersen

Steen Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i KIRKBI Real Estate Investment A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Real Estate Investment A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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.

Aarhus, den 28. april 2016

#### **Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

**CVR-nr. 33963556**

Thomas Rosquist Andersen  
Statsautoriseret revisor

Nikolaj Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## KIRKBI Real Estate Investment A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomhedsoplysninger</b>	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund
Telefon	75 33 88 33
Telefax	75 33 89 44
E-mail	kirkbi@kirkbi.dk
CVR-nr.	19141748
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Carstensen, Formand Claus Andersen Steen Pedersen
<b>Direktion</b>	Steen Pedersen
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	KIRKBI Invest A/S, 7190 Billund
<b>Koncern</b>	Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i og drift af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.GBP 31.235, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.GBP 172.157, og en egenkapital på t.GBP 77.338.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 1.011,19 pr. 31. december 2015 og DKK/GBP 951,50 pr. 31. december 2014.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til britiske pund efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til britiske pund efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

#### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede.

## Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disse skattepligtige indkomst.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnes som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsafkastkrav.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 t.GBP	2014 t.GBP
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.361</b>	<b>1.438</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		25.281	22.220
<b>Driftsresultat</b>		<b>31.642</b>	<b>23.658</b>
Finansielle indtægter		6	0
Finansielle omkostninger	1	-417	-578
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.231</b>	<b>23.080</b>
Skat af årets resultat		4	1.203
<b>Årets resultat</b>		<b>31.235</b>	<b>24.283</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		31.235	24.283
		<b>31.235</b>	<b>24.283</b>

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.GBP	2014 t.GBP
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	164.697	139.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>164.697</b>	<b>139.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>164.697</b>	<b>139.200</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	65
Tilgodehavende selskabsskat		4	3
Andre tilgodehavender		6.256	3.849
Udsudte skatteaktiver		1.200	1.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.460</b>	<b>5.117</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.460</b>	<b>5.117</b>
<b>Aktiver</b>		<b>172.157</b>	<b>144.317</b>

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 t.GBP	2014 t.GBP
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	9.346	9.346
Overført resultat	4	67.992	36.757
<b>Egenkapital</b>		<b>77.338</b>	<b>46.103</b>
Gæld til banker		50.392	24.303
Leverandører af varer og tjenesteydelser		358	5.717
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.936	64.925
Anden gæld		2.228	1.976
Periodeafgrænsningsposter		1.870	1.293
Deposita		1.035	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>94.819</b>	<b>98.214</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.819</b>	<b>98.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>172.157</b>	<b>144.317</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

**Noter**

(Beløb i t.GBP)

	2015	2014
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	240
Andre finansielle omkostninger	417	338
	<u>417</u>	<u>578</u>

**2. Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt afkastkrav i intervallet 4-5%. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med 28 millioner GBP. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	9.346	9.346
<b>Saldo ultimo</b>	<u>9.346</u>	<u>9.346</u>

Selskabets aktiekapital, t.DKK 100.000 (t.GBP 9.346), sammensættes således,

9 aktier á t.DKK 10.000
9 aktier á t.DKK 1.000
1 aktie á t.DKK 500
5 aktier á t.DKK 100

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	36.757	12.474
Årets tilgang	31.235	24.283
<b>Saldo ultimo</b>	<u>67.992</u>	<u>36.757</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatning, hvor selskabets moderselskab KIRKBI A/S er administrationselskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. inkl. tillæg og renter. Selskabet hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat inkl. tillæg og renter, der påhviler selskaber i sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse bliver aktuel.

Der er ingen eventualforpligtelser herudover.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.