

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

Koldingvej 2  
7190 Billund

CVR-nr. 19141748

## **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. april 2017

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Virksomhedsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Noter.....	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 28. april 2017

### **Direktion**

Steen Pedersen

### **Bestyrelse**

Kurt Hedegaard Carstensen  
Formand

Sidsel Marie Kristensen

Steen Pedersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapital ejeren i KIRKBI Real Estate Investment A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Real Estate Investment A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 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 regler og 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 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- \* 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 bl.a. 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.

Vores ansvar er derudover 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.

Aarhus, den 28. april 2017

### **Deloitte**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33963556

Nikolaj Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## KIRKBI Real Estate Investment A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund
CVR-nr. Regnskabsår	19141748 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Hedegaard Carstensen, Formand Sidsel Marie Kristensen Steen Pedersen
<b>Direktion</b>	Steen Pedersen
<b>Koncern</b>	Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33963556

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerhed knyttet til måling af værdien af selskabets investeringsejendomme. Det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingerne er baseret på forudsætninger, som anses for forsvarlige og realistiske.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på T.GBP 15.486, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på T.GBP 181.719 og en egenkapital på T.GBP 92.824.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Miljøforhold

For yderligere information, refererer vi til sektionen "Corporate Responsibility" i ledelsesberetningen i årsrapporten for det ultimative moderselskab, KIRKBI A/S.

**Ledelsesberetning****Hoved- og nøgletal**

Virksomhedens udvikling i hoved- og nøgletal kan beskrives således:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Hovedtal (T.GBP)					
Bruttofortjeneste/tab	6.698	6.361	1.438	-137	-193
Driftsresultat	16.762	31.642	23.658	-900	620
Finansielle poster, netto	-377	-411	-578	-408	-191
Årets resultat	15.486	31.235	24.283	-1.304	451
Investering i materielle anlægsaktiver	39	216	58.516	7.509	12.161
Aktiver i alt	181.719	172.157	144.317	58.685	51.598
Egenkapital i alt	92.824	77.338	46.103	21.820	23.124
Nøgletal (%)					
Egenkapitalens forrentning (ROE)	18,20	50,61	71,50	-5,80	1,97
Afkastningsgrad	9,48	20,00	23,31	-1,63	1,47
Soliditetsgrad	51,08	44,92	31,95	37,18	44,81

For definitioner af nøgletal, se anvendt regnskabspraksis.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Tidligere år blev årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Ændringen medfører alene yderligere oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 869,45 pr. 31. december 2016 og DKK/GBP 1.011,19 pr. 31. december 2015.

#### 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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 som aktuel skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

## Forklaring af nøgletal

Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{(\text{Driftsresultat} + \text{Finansielle indtægter}) \times 100}{\text{Gns. aktiver i alt}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$

## KIRKBI Real Estate Investment A/S

### Resultatopgørelse

	Note	2016 T.GBP	2015 T.GBP
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.698</b>	<b>6.361</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		10.064	25.281
<b>Driftsresultat</b>		<b>16.762</b>	<b>31.642</b>
Finansielle indtægter		4	6
Finansielle omkostninger		-381	-417
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.385</b>	<b>31.231</b>
Skat af årets resultat		-899	4
<b>Årets resultat</b>	1	<b>15.486</b>	<b>31.235</b>

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 T.GBP	2015 T.GBP
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	174.800	164.697
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>174.800</b>	<b>164.697</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>174.800</b>	<b>164.697</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	4
Andre tilgodehavender		6.063	6.256
Udsudte skatteaktiver	3	800	1.200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.863</b>	<b>7.460</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>56</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.919</b>	<b>7.460</b>
<b>Aktiver</b>		<b>181.719</b>	<b>172.157</b>

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 T.GBP	2015 T.GBP
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		9.346	9.346
Overført resultat		83.478	67.992
<b>Egenkapital</b>		<b>92.824</b>	<b>77.338</b>
Gæld til banker		0	50.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10	358
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.193	38.936
Selskabsskat		499	0
Anden gæld		1.983	2.228
Periodeafgrænsningsposter	4	2.122	1.870
Deposita		1.088	1.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.895</b>	<b>94.819</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>88.895</b>	<b>94.819</b>
<b>Passiver</b>		<b>181.719</b>	<b>172.157</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Nærtstående parter	7		

## Egenkapitaloppgørelse

2016  
(Beløb i T.GBP)

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	9.346	67.992	77.338
Årets resultat	0	15.486	15.486
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.346</b>	<b>83.478</b>	<b>92.824</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>T.GBP</b>	<b>T.GBP</b>
<b>1. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	15.486	31.235
	<b>15.486</b>	<b>31.235</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	111.542	111.326
Tilgang i årets løb	39	216
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>111.581</b>	<b>111.542</b>
Opskrivninger primo	53.155	27.874
Årets opskrivninger	10.064	25.281
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>63.219</b>	<b>53.155</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>174.800</b>	<b>164.697</b>
<p>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 GBP 32 millioner. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.</p>		
<b>3. Udskudte skatteaktiver</b>		
Saldo primo	1.200	1.200
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-400	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>800</b>	<b>1.200</b>
<b>4. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalt husleje	2.122	1.870
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.122</b>	<b>1.870</b>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>		
<p>Selskabet indgår i sambeskatning, hvor selskabets ultimative 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.</p>		
<p>Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.</p>		
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>		
<p>Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.</p>		



## Noter

### **7. Nærtstående parter**

Moderselskabet KIRKBI Invest A/S, Billund og det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund har bestemmende indflydelse.

Alle transaktioner med nærtstående parter er udført på markedsmæssige vilkår.