

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr. 19141748

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 1. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 1. maj 2018

Direktion

Steen Pedersen

Bestyrelse

Kurt Hedegaard Carstensen
Formand

Sidsel Marie Kristensen

Steen Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KIRKBI Real Estate Investment A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Real Estate Investment A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse 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 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 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 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.

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 1. maj 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Nikolaj Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33276

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund
CVR-nr. Regnskabsår	19141748 1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Kurt Hedegaard Carstensen, Formand Sidsel Marie Kristensen Steen Pedersen
Direktion	Steen Pedersen
Koncern	Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund
Revisor	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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på t.GBP 3.635, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på t.GBP 178.806 og en egenkapital på t.GBP 96.459.

Forventninger til fremtiden

Selskabet har i 2018 erhvervet yderligere en ejendom, hvorfor selskabets bruttofortjeneste forventes forbedret i forhold til 2017. Selskabet kan ikke på nuværende tidspunkt forholde sig til udviklingen i dagsværdien på selskabets aktiver.

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:

	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal (t.GBP)					
Bruttofortjeneste/tab	7.022	6.698	6.361	1.438	-137
Driftsresultat	4.422	16.762	31.642	23.658	-900
Finansielle poster, netto	0	-377	-411	-578	-408
Årets resultat	3.635	15.486	31.235	24.283	-1.304
Investering i materielle anlægsaktiver	0	39	216	58.516	7.509
Aktiver i alt	178.806	181.719	172.157	144.317	58.685
Egenkapital i alt	96.459	92.824	77.338	46.103	21.820
Nøgletal (%)					
Egenkapitalens forrentning (ROE)	3,77	16,68	40,39	52,67	-5,98
Afkastningsgrad	2,47	9,22	18,38	16,39	-1,53
Soliditetsgrad	53,95	51,08	44,92	31,95	37,18

For definitioner af nøgletal, se anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2017 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 838,87 pr. 31. december 2017 og DKK/GBP 869,45 pr. 31. december 2016.

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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Skat af årets resultat

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 nominel 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 nominal 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	2017 t.GBP	2016 t.GBP
Bruttofortjeneste		7.022	6.698
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-2.600	10.064
Driftsresultat		4.422	16.762
Finansielle indtægter		0	4
Finansielle omkostninger		0	-381
Resultat før skat		4.422	16.385
Skat af årets resultat		-787	-899
Årets resultat	1	3.635	15.486

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 t.GBP	2016 t.GBP
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	172.200	174.800
Materielle anlægsaktiver		172.200	174.800
Anlægsaktiver		172.200	174.800
Andre tilgodehavender		5.783	6.063
Udsudte skatteaktiver	3	792	800
Tilgodehavender		6.575	6.863
Likvide beholdninger		31	56
Omsætningsaktiver		6.606	6.919
Aktiver		178.806	181.719

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Balance 31. december 2017

	Note	2017 t.GBP	2016 t.GBP
Passiver			
Virksomhedskapital		9.346	9.346
Overført resultat		87.113	83.478
Egenkapital		96.459	92.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.918	83.193
Selskabsskat		1.279	499
Anden gæld		2.130	1.983
Periodeafgrænsningsposter	4	1.907	2.122
Deposita		1.088	1.088
Kortfristede gældsforpligtelser		82.347	88.895
Gældsforpligtelser		82.347	88.895
Passiver		178.806	181.719
Eventualforpligtelser	5		
Andre finansielle forpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitaloppgørelse

2017

(Beløb i t.GBP)

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	9.346	83.478	92.824
Årets resultat	0	3.635	3.635
Egenkapital ultimo	9.346	87.113	96.459

Noter

	2017	2016
	t.GBP	t.GBP
1. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.635	15.486
	3.635	15.486
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	111.581	111.542
Tilgang i årets løb	0	39
Kostpris ultimo	111.581	111.581
Dagsværdireguleringer primo	63.219	53.155
Årets reguleringer	-2.600	10.064
Dagsværdireguleringer ultimo	60.619	63.219
Regnskabsmæssig værdi ultimo	172.200	174.800
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 31 millioner. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.		
3. Udskudte skatteaktiver		
Saldo primo	800	1.200
Årets regulering af udskudt skat i resultatopgørelsen	-8	-400
Saldo ultimo	792	800
4. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt husleje	1.907	2.122
Saldo ultimo	1.907	2.122
5. Eventualforpligtelser		
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.		
Der er herudover ingen eventualforpligtelser pr. balancedagen.		
6. Andre finansielle forpligtelser		
Selskabet har pr. balancedagen en investeringsforpligtelse i fast ejendom på t.GBP 48.398.		

Noter

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.

8. 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 markeds-mæssige vilkår.