

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr. 19 14 17 48

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2019

Sidsel Marie Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 3. maj 2019

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 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 3. maj 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Nikolaj Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33276

Selskabsoplysninger

Selskabet	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund CVR-nr.: 19 14 17 48 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Billund
Bestyrelse	Kurt Hedegaard Carstensen, formand Sidsel Marie Kristensen Steen Pedersen
Direktion	Steen Pedersen
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus
Koncernregnskab	Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund.

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	7.334	7.022	6.698	6.361	1.438
Driftsresultat	2.784	4.422	16.762	31.642	23.658
Resultat af finansielle poster	6	0	-377	-411	-578
Årets resultat	1.262	3.635	15.486	31.235	24.283
Balancesum	223.706	178.806	181.719	172.157	144.317
Investering i materielle anlægsaktiver	48.067	0	39	216	58.516
Egenkapital	97.722	96.459	92.824	77.338	46.103
Nøgletal					
Soliditetsgrad	43,7%	53,9%	51,1%	44,9%	31,9%
Forrentning af egenkapital	1,3%	3,8%	18,2%	50,6%	-1,7%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og 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 2018 udviser et overskud på t.GBP 1.262, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.GBP 97.722.

Årets bruttofortjeneste har levet op til forventningerne.

Selskabet har i årets løb erhvervet yderligere en investeringsejendom i London.

Virksomhedens forventede udvikling

Der forventes et bruttoresultat for 2018 imellem t.GBP 7.500 og t.GBP 8.000. På nuværende tidspunkt kan udviklingen i markedsværdien for investeringsejendommene ikke vurderes.

Miljøforhold

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 827,03 pr. 31. december 2018 og DKK/GBP 838,87 pr. 31. december 2017.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer for-svarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller om-stændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begiven-heder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objek-tiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.GBP	<u>2017</u> t.GBP
Bruttofortjeneste		7.334	7.022
Værdireguleringer af investeringsejendomme		-4.550	-2.600
Driftsresultat		2.784	4.422
Finansielle indtægter		7	0
Finansielle omkostninger		-1	0
Resultat før skat		2.790	4.422
Skat af årets resultat		-1.528	-787
Årets resultat		1.262	3.635
Resultatdisponering	1		

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.GBP	<u>2017</u> t.GBP
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	215.717	172.200
Materielle anlægsaktiver		<u>215.717</u>	<u>172.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>215.717</u>	<u>172.200</u>
Andre tilgodehavender		7.122	5.783
Udskudt skatteaktiv	3	650	792
Tilgodehavender		<u>7.772</u>	<u>6.575</u>
Likvide beholdninger		<u>217</u>	<u>31</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>7.989</u>	<u>6.606</u>
Aktiver i alt		<u><u>223.706</u></u>	<u><u>178.806</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.GBP	<u>2017</u> t.GBP
Passiver			
Virksomhedskapital		9.346	9.346
Overført resultat		88.376	87.113
Egenkapital i alt		<u>97.722</u>	<u>96.459</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		117.779	75.918
Selskabsskat		1.926	1.279
Anden gæld		3.669	3.218
Periodeafgrænsningsposter	4	2.582	1.907
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>125.984</u>	<u>82.347</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>125.984</u>	<u>82.347</u>
Passiver i alt		<u><u>223.706</u></u>	<u><u>178.806</u></u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Egenkapital primo	9.346	87.114	96.460
Årets resultat	0	1.262	1.262
Egenkapital ultimo	9.346	88.376	97.722

Noter

	2018 <u>t.GBP</u>	2017 <u>t.GBP</u>
1 Resultatdisponering		
Overført resultat	1.262	3.635
	1.262	3.635
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>t.GBP</u>
Kostpris primo		111.581
Tilgang i årets løb		48.067
Kostpris ultimo		159.648
Værdireguleringer primo		60.619
Årets værdireguleringer		-4.550
Værdireguleringer ultimo		56.069
Regnskabsmæssig værdi ultimo		215.717

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er anvendt afkastkrav i intervallet 4,5 % - 5,25 %. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med GBP 38 millioner. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2018 <u>t.GBP</u>	2017 <u>t.GBP</u>
3 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv primo	792	800
Ændring i året	-142	-8
Udskudt skatteaktiv ultimo	650	792

4 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende husleje indtægter i det efterfølgende år.

Noter

5 Eventualposter mv.

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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.

7 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

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

Transaktioner

Alle transaktioner med nærtstående parter er udført på markedsmæssige vilkår.