

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr. 19 14 17 48

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2021

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 20. april 2021

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 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 20. april 2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Søren Alsen Lauridsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40040

Selskabsoplysninger

Selskabet	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund CVR-nr.: 19 14 17 48 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 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.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af Storbritanniens udtræden af EU samt den generelle usikkerhed forbundet med COVID-19 er der større usikkerhed end tidligere forbundet med vurderingen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. De væsentligste usikkerheder knytter sig til fremtidig renteniveau i Storbritannien og lejesituationen for erhvervsejendomme i London. Selskabets ledelse har ved fastsættelse af ejendommens afkastkrav efter bedste skøn, taget disse usikkerheder med i betragtning. Der henvises til anvendt regnskabspraksis og årsrapportens note 2, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, forudsætninger og de opgjorte dagværdiers følsomhed er nærmere beskrevet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på t.GBP 3.260, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.GBP 191.492.

Årets bruttofortjeneste på t.GBP 7.511 (2019: t.GBP 9.657) har levet op til forventningerne.

Der er i 2020 foretaget en kapitalforhøjelse på i alt t.GBP 97.554 (nominelt t.GBP 122). Kapitalforhøjelsen er sket ved konvertering af gæld.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 822,83 pr. 31. december 2020 og DKK/GBP 876,78 pr. 31. december 2019.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes til dagsværdi eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i et forventet cash flow fra driften med udgangspunkt i markedsløjen og en afkastprocent for den enkelte ejendom. Værdien er udtryk for den pris, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på markedsmæssige vilkår på balancedagen. Afkastsatsen fastlægges blandt andet med udgangspunkt i beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter samt alternative anvendelsesmuligheder. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Budgettet indeholder lejeindtægter, drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De beregnede værdier er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder 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 objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 til netrealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u> t.GBP	<u>2019</u> t.GBP
Bruttofortjeneste	7.511	9.657
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-8.300	-8.268
Driftsresultat	-789	1.389
Finansielle indtægter	3	13
Resultat før skat	-786	1.402
Skat af årets resultat	-2.474	-1.925
Årets resultat	-3.260	-523
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-3.260	-523
	-3.260	-523

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.GBP	<u>2019</u> t.GBP
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	199.200	207.500
Materielle anlægsaktiver		<u>199.200</u>	<u>207.500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>199.200</u>	<u>207.500</u>
Andre tilgodehavender		8.265	7.962
Udskudt skatteaktiv		437	533
Tilgodehavender		<u>8.702</u>	<u>8.495</u>
Likvide beholdninger		<u>11</u>	<u>4</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.713</u>	<u>8.499</u>
Aktiver i alt		<u>207.913</u>	<u>215.999</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.GBP	<u>2019</u> t.GBP
Passiver			
Virksomhedskapital		9.468	9.346
Overført resultat		182.024	87.852
Egenkapital i alt	1	<u>191.492</u>	<u>97.198</u>
Bankgæld		0	38
Leverandører af varer og tjenesteydelser		364	165
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.110	111.026
Selskabsskat		2.184	1.677
Anden gæld		3.059	3.565
Periodeafgrænsningsposter		2.704	2.330
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.421</u>	<u>118.801</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.421</u>	<u>118.801</u>
Passiver i alt		<u><u>207.913</u></u>	<u><u>215.999</u></u>
Investeringsejendomme	2		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

1 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Egenkapital primo	9.346	0	87.852	97.198
Kapitalforhøjelse	122	97.432	0	97.554
Overførsel	0	-97.432	97.432	0
Årets resultat	0	0	-3.260	-3.260
Egenkapital ultimo	9.468	0	182.024	191.492

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP	t.GBP
Virksomhedskapital primo	9.346	9.346	9.346	9.346	9.346
Tilgang i året	122	0	0	0	0
Virksomhedskapital	9.468	9.346	9.346	9.346	9.346

2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,5 %. I lejeindtægterne er der korrigeret for tomgang på 1-2 %. Vedligeholdelses- og administrationsomkostninger svarer til det realiserede i et normalt driftsår. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med GBP 34 millioner.

Selskabets tre investeringsejendomme på i alt 17.699 m² er beliggende i London, Storbritannien. Ejendommene anvendes overvejende til kontor.

3 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.

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.