

KIRKBI Anlæg A/S

Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr. 54 56 26 16

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	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for KIRKBI Anlæg 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

Steen Pedersen

Lasse Kvist Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KIRKBI Anlæg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Anlæg 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 regnskabsbrugerne 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

KIRKBI Anlæg A/S

Selskabsoplysninger

Selskabet

KIRKBI Anlæg A/S
Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr.: 54 56 26 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Billund

Bestyrelse

Kurt Hedegaard Carstensen, formand
Steen Pedersen
Lasse Kvist Johansen

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 udlejning og drift af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til måling af værdien af selskabets investeringsejendom. 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 2020 udviser et overskud på t.EUR 2.092, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.EUR 29.491.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt i euro (EUR).

Valutakursen på EUR var DKK/EUR 743,93 pr. 31. december 2020 og DKK/EUR 746,98 pr. 31. december 2019.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret 2020 valgt at ændre præsentrationsvaluta fra DKK til EUR. Årsagen hertil er, at alle transaktioner i selskabet foretages i EUR, hvorfor EUR anses for at være den funktionelle valuta. Ledelsen mener derfor, at det er mere retvisende, at præsentrationsvalutaen afspejler den funktionelle valuta.

Praksisændringen har ikke en væsentlig effekt på selskabets resultat, balance eller egenkapital. Til sammenligning er det nedenfor vist hvad resultat, balance og egenkapital for 2019 var i DKK før praksisændring og hvad resultat, balance og egenkapital er i EUR efter praksisændring.

Resultat: t.DKK 39.829, t.EUR 5.335

Balance: t.DKK 223.148, t.EUR 29.874

Egenkapital: t.DKK 204.662, t.EUR 27.399

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-50 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 videresalg.

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 markedislejen 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 dagsværdier 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.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 værdiforinget.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter Indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020 t.EUR	2019 t.EUR
Bruttofortjeneste	646	1.370
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-12
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.455	3.166
Driftsresultat	2.101	4.524
Finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger	-6	-7
Resultat før skat	2.095	4.518
Skat af årets resultat	-3	817
Årets resultat	2.092	5.335
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.092	5.335
	2.092	5.335

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.EUR	<u>2019</u> t.EUR
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	30.000	27.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	105
Materielle anlægsaktiver		<u>30.000</u>	<u>27.105</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.000</u>	<u>27.105</u>
Andre tilgodehavender		356	108
Udskudt skatteaktiv		1.258	1.262
Selskabsskat		1	1
Periodeafgrænsningsposter		3	3
Tilgodehavender		<u>1.618</u>	<u>1.374</u>
Likvide beholdninger		<u>439</u>	<u>1.395</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.057</u>	<u>2.769</u>
Aktiver i alt		<u><u>32.057</u></u>	<u><u>29.874</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> t.EUR	<u>2019</u> t.EUR
Passiver			
Virksomhedskapital		1.339	1.339
Overført resultat		28.152	26.060
Egenkapital i alt		29.491	27.399
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.182	2.143
Anden gæld		253	292
Periodeafgrænsningsposter		8	10
Kortfristede gældsforpligtelser		2.566	2.475
Gældsforpligtelser i alt		2.566	2.475
Passiver i alt		32.057	29.874
Investeringsejendomme	1		
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastkrav på 5,25 %. Der er korrigeret for forventet nedgang i lejeindtægter med 1-3 % grundet COVID-19. Vedligeholdelses- og administrationsomkostninger svarer til det realiserede i et normalt driftsår. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med EUR 4 mio.

Investeringsejendommen på 18.735 m² er beliggende i Hamborg, Tyskland. Ejendommen har været fuldt udlejet i 2020 og dette er også forventningen fremadrettet. Lejemålene er en blanding af kontor, butik og hotel.

2 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.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.