

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Koldingvej 2
7190 Billund

CVR-nr. 19 14 17 48

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2026

Kenni Foldager
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 31. marts 2026

Direktion

Steen Pedersen

Bestyrelse

Jesper Ridder Olsen
formand

Lasse Kvist Johansen

Steen Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KIRKBI Real Estate Investment A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Real Estate Investment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

KIRKBI Real Estate Investment A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 31. marts 2026

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Bernth Jensen
Statsautoriseret revisor
mne47814

Selskabsoplysninger

Selskabet	KIRKBI Real Estate Investment A/S Koldingvej 2 7190 Billund
	CVR-nr.: 19141748
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Hjemsted: Billund
Bestyrelse	Jesper Ridder Olsen, formand Lasse Kvist Johansen Steen Pedersen
Direktion	Steen Pedersen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab CVR-nr.: 33771231 Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Koncernregnskab	Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2025 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 tusinde Britiske pund (GBP).

Valutakursen på GBP var DKK/GBP 857,31 pr. 31. december 2025 og DKK/GBP 899,34 pr. 31. december 2024.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administrationsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning værdiansættes investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen tager udgangspunkt i forventede pengestrømme fra driften med udgangspunkt i markedslejen 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes efter den balanceorienterede gældsmetode 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 indregnes til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat indregnes 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 indregnes 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 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>2025</u> t.GBP	<u>2024</u> t.GBP
Bruttofortjeneste		4.597	8.752
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-21.739	-17.356
Driftsresultat		-17.142	-8.604
Finansielle indtægter	2	315	471
Finansielle omkostninger		-223	-32
Resultat før skat		-17.050	-8.165
Skat af årets resultat		-1.006	-3.195
Årets resultat		-18.056	-11.360
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-18.056	-11.360
		-18.056	-11.360

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> t.GBP	<u>2024</u> t.GBP
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	158.700	179.600
Materielle anlægsaktiver		158.700	179.600
Anlægsaktiver i alt		158.700	179.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		237	866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.936	10.704
Andre tilgodehavender		1.112	561
Tilgodehavender		19.285	12.131
Likvide beholdninger		10.051	8.826
Omsætningsaktiver i alt		29.336	20.957
Aktiver i alt		188.036	200.557

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> t.GBP	<u>2024</u> t.GBP
Passiver			
Virksomhedskapital		9.468	9.468
Overført resultat		167.111	185.167
Egenkapital		<u>176.579</u>	<u>194.635</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126	239
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	38
Selskabsskat		3.305	2.298
Anden gæld		1.721	1.466
Periodeafgrænsningsposter		6.305	1.881
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.457</u>	<u>5.922</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.457</u>	<u>5.922</u>
Passiver i alt		<u>188.036</u>	<u>200.557</u>
Hovedaktivitet	1		
Eventualforpligtelser	4		
Antal fuldtidsbeskæftigede	5		

Noter

1 Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i og drift af investeringsejendomme.

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	t.GBP	t.GBP
	254	386
	61	85
	<u><u>315</u></u>	<u><u>471</u></u>

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model med et anvendt afkastkrav på 5,25 - 5,50 % (2024: 5,25 %). Værdiansættelsen er foretaget under hensyn til estimeret tomgange. Vedligeholdelses- og administrationsomkostninger svarer til det realiserede i et normalt driftsår. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med GBP 22 millioner.

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

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning, hvor selskabets ultimative moderselskab KIRKBI A/S er administrationsselskab. 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 eller andre væsentlige forpligtelser, som ikke er indregnet i balancen pr. balancedagen.

5 Antal fuldtidsbeskæftigede

Det gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede er 0 (2024: 0).