

# KIRKBI Real Estate Investment A/S

Koldingvej 2  
7190 Billund

CVR-nr. 19 14 17 48

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2025

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| 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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 27. marts 2025

### 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**

Vi har revideret årsregnskabet for KIRKBI Real Estate Investment A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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.

**KIRKBI Real Estate Investment A/S**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Aarhus, den 27. marts 2025

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Rosquist Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne31482

## Selskabsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | KIRKBI Real Estate Investment A/S<br>Koldingvej 2<br>7190 Billund<br><br>CVR-nr.: 19 14 17 48<br><br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024<br><br>Hjemsted: Billund |
| <b>Bestyrelse</b>      | Jesper Ridder Olsen, formand<br>Lasse Kvist Johansen<br>Steen Pedersen  |
| <b>Direktion</b>       | Steen Pedersen  |
| <b>Revision</b>        | Deloitte<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 2<br>8000 Aarhus   |
| <b>Koncernregnskab</b> | Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for det ultimative moderselskab KIRKBI A/S, Billund.  |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KIRKBI Real Estate Investment A/S for 2024 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 899,34 pr. 31. december 2024 og DKK/GBP 857,59 pr. 31. december 2023.

## 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

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### 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>2024</u><br>t.GBP | <u>2023</u><br>t.GBP |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>8.752</b>         | <b>10.432</b>        |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | -17.356              | -14.830              |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-8.604</b>        | <b>-4.398</b>        |
| Finansielle indtægter                        | 2           | 471                  | 19                   |
| Finansielle omkostninger                     |             | -32                  | 0                    |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>-8.165</b>        | <b>-4.379</b>        |
| Skat af årets resultat                       |             | -3.195               | -1.981               |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b>-11.360</b>       | <b>-6.360</b>        |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                      |                      |
| Overført resultat                            |             | -11.360              | -6.360               |
|  |             | <b>-11.360</b>       | <b>-6.360</b>        |

**Balance 31. december**

|  | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>t.GBP | <u>2023</u><br>t.GBP |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |             |                      |                      |
| Investeringsejendomme                        | 3           | 179.600              | 195.400              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |             | <u>179.600</u>       | <u>195.400</u>       |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |             | <u>179.600</u>       | <u>195.400</u>       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 866                  | 1.591                |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 10.704               | 6.096                |
| Andre tilgodehavender                        |             | 561                  | 0                    |
| Udskudt skatteaktiv                          |             | 0                    | 420                  |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 0                    | 789                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>12.131</u>        | <u>8.896</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>8.826</u>         | <u>10.189</u>        |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |             | <u>20.957</u>        | <u>19.085</u>        |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |             | <u>200.557</u>       | <u>214.485</u>       |

**Balance 31. december**

|  | <u>Note</u> | <u>2024</u>    | <u>2023</u>    |
|--|-------------|----------------|----------------|
|  |             | t.GBP          | t.GBP          |
| <b>Passiver</b>                          |             |                |                |
| Virksomhedskapital                       |             | 9.468          | 9.468          |
| Overført resultat                        |             | 185.167        | 196.527        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>194.635</b> | <b>205.995</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 239            | 924            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 38             | 0              |
| Selskabsskat                             |             | 2.298          | 1.982          |
| Anden gæld                               |             | 1.466          | 2.841          |
| Periodeafgrænsningsposter                |             | 1.881          | 2.743          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>5.922</b>   | <b>8.490</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |             | <b>5.922</b>   | <b>8.490</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    |             | <b>200.557</b> | <b>214.485</b> |
| Hovedaktivitet                           | 1           |                |                |
| Eventualforpligtelser                    | 4           |                |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5           |                |                |

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering i og drift af investeringsejendomme.

### 2 Finansielle indtægter

|   | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|-------------|
|   | t.GBP       | t.GBP       |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 386         | 0           |
| Andre finansielle indtægter                 | 85          | 19          |
|   | <u>471</u>  | <u>19</u>   |

### 3 Investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi ved anvendelse af afkastkrav på 5,25 % (2023: 5,00 % - 5,50 %). Vedligeholdelses- og administrationsomkostninger svarer til det realiserede i et normalt driftsår. En forøgelse af afkastkravet med 1 procentpoint vil reducere dagsværdien med GBP 23 millioner.

Selskabets tre investeringsejendomme på i alt 17.699 m<sup>2</sup> er beliggende i London, Storbritannien. Ejendommene anvendes overvejende til kontor.

På to af selskabets tre ejendomme har der ikke været tomgang i regnskabsåret, mens der i en ejendom har været 25 % tomgang i regnskabsåret som følge af et forestående udviklingsprojekt på ejendommen.

### 4 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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. balancedagen.