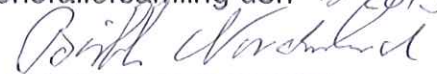


K.a.B. Ejendomsinvest A/S

ÅRSRAPPORT 2012

Godkendt på selskabets
generalforsamling den 17/3 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

- Side 2: Selskabsoplysninger
- Side 3: Beretning for 2012
- Side 4: Beskrivelse af selskabet

Påtegninger

- Side 5: Ledespåtegning
- Side 6: Den uafhængige revisors erklæringer

Årsregnskabet

- Side 7: Balance
- Side 8: Resultatopgørelse
- Side 8: Egenkapitalopgørelse
- Side 9: Noter

Selskabsoplysninger

K.a.B. Ejendomsinvest A/S
Grønningen 1
1270 København K
Telefon 33 14 37 48

CVR- nr. 15 04 87 43

Stiftet 22. januar 1991

Hjemsted Københavns kommune

Regnskabsår 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Administrerende direktør Mogens N. Skov, formand
Direktør Jesper Franch
Økonomidirektør Tore Svanevik
Skadecchef Torben Bidstrup

Direktion

Tore Svanevik

Revision

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. marts 2013 på selskabets adresse.

Beretning for 2012

Årets forløb

K.a.B. Ejendomsinvest A/S har som hovedformål at deltage med en ejerandel på 10 pct. i Samejet SlotsArkaderne i Hillerød. De resterende 90 pct. ejes af Danica Ejendomsselskab ApS.

Samejet SlotsArkaderne tilstræber, at nye lejekontrakter indgås med lange løbetider og med den fornødne sikkerhed for lejen. Det overordnede krav er dog, at centret skal være en attraktiv markedsplads, så eventuel genudlejning sker hurtigt og på attraktive vilkår.

Ejendomskomplekset SlotsArkaderne er værdisat ultimo 2012 på baggrund af et forrentningskrav på 6,00 pct. svarende til forrentningskravet ultimo 2011.

Årets positive værdiregulering følger dels af lave tomgangsleje både på butiks- og kontorsiden, samt et generelt løft i kontraktlejen i forbindelse med nyudlejninger.

Den associerede virksomhed Esbjerg Storcenter A/S, hvori der i 2009 blev erhvervet 15 pct. af aktierne planlægges solgt i 2013.

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingerne i årsrapporten.

Regnskabsberetning

K.a.B. Ejendomsinvest A/S' regnskab for perioden fra 1. januar til 31. december 2012 - selskabets 22. regnskabsår - viser et underskud på 16.129 t.kr. efter skat. Selvom der har været et positivt resultat hidrørende fra Samejet SlotsArkaderne på 5,7 mio.kr. før skat har reservationer til tab på 27,0 mio.kr. før skat i den associerede virksomhed Esbjerg Storcenter A/S været årsag til det dårlige resultat. Af de 27 mio.kr. er 5 mio.kr. betalt i januar 2013 som en del af en akkordordning med de øvrige aktionærer og kreditorer.

Resultatet har medført en negativ forrentning af selskabets egenkapital, primo på 18,2 pct. Egenkapitalen er ved årets udgang opgjort til 72.711 t.kr., mod 88.840 t.kr. ultimo 2011.

Bestyrelsen anser ikke resultatet som tilfredsstillende på grund af tabsreservationen på 27 mio.kr.

I forbindelse med tabsreservationen har selskabets moderselskab, Købstædernes Forsikring, afgivet støtteerklæring i form af lånetilsagn på op til 10 mio.kr. på markedsvilkår.

Overskudsdisposition

Til generalforsamlingens disposition er årets underskud på 16.129 t.kr., som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Forventningerne til 2013

Bestyrelsen forventer for 2013 et bruttoresultat af investeringen i SlotsArkaderne på niveau med resultatet for 2012. Der påregnes en positiv værdiregulering af selskabets ejendomsinvesteringer svarende til en inflation på 2 pct. Der forventes ikke yderligere tabsreservation på den associerede virksomhed.

Risikovurdering

Bestyrelsen forventer, at den i 2012 foretagne reservation til tab i den associerede virksomhed Esbjerg Storcenter A/S er tilstrækkelig.

Investering i forretningscentre er blandt andet behæftet med risiko for manglende udlejning, men på grund af SlotsArkadernes relativt gode beliggenhed, anser bestyrelsen denne risiko for begrænset. Værdiansættelsen vil følge inflationen, idet hovedparten af lejekontrakterne reguleres svarende til udviklingen i nettoprisindekset.

På den baggrund forventer bestyrelsen et positivt resultat i 2013.

Beskrivelse af selskabet

BESKRIVELSE AF K.a.B. EJENDOMSINVEST A/S

K.a.B. Ejendomsinvest A/S blev stiftet den 22. januar 1991. Købstædernes Forsikring erhvervede selskabet den 15. maj 1991, og i forbindelse hermed ændrede selskabet navn til K.a.B. Ejendomsinvest A/S.

Ud over investeringen i SlotsArkaderne ejer K.a.B. Ejendomsinvest A/S 15 pct. af aktierne i Esbjerg Storcenter A/S.

Esbjerg Storcenter A/S ejer og driver et indkøbscenter i Esbjerg. Aktierne, der blev erhvervet for 6,0 mio.kr., er ved udgangen af 2011 bogført til 0 kr.

K.a.B. Ejendomsinvest A/S har ingen ansatte medarbejdere, idet alle selskabets administrative funktioner varetages af Købstædernes Forsikring. Selskabet betaler herfor et administrationsvederlag beregnet på omkostningsdækkende basis.

Hverken selskabets bestyrelse eller direktion oppebærer vederlag fra selskabet.

Ejerforhold

K.a.B. Ejendomsinvest A/S har en aktiekapital på 5 mio. kr., der fuldt ud ejes af:

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K.

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Købstædernes Forsikring. Samtlige selskaber i koncernen har hjemsted i København.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K.a.B. Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver

og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2013

Direktion



Tore Svanevik

Bestyrelse



Mogens N. Skov
Formand



Jesper Franch



Tore Svanevik



Torben Bidstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K.a.B. Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K.a.B. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne

skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Karstensen
statsaut. revisor



Anja Bjørnholt Lüthcke
statsaut. revisor

Balance

t.kr.	Note	2012	2011
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	109.460	106.827
Finansielle anlægsaktiver, i alt		<u>109.460</u>	<u>106.827</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		613	86
Omsætningsaktiver, i alt		<u>613</u>	<u>86</u>
Aktiver, i alt		<u>110.073</u>	<u>106.913</u>
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført overskud		67.711	83.840
Egenkapital, i alt	4	<u>72.711</u>	<u>88.840</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Udskudt skat	5	9.515	15.102
Hensatte forpligtelser, i alt		<u>9.515</u>	<u>15.102</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til tilknyttede virksomheder		262	2.382
Selskabsskat		566	581
Gæld til kreditinstitutter	7	27.000	0
Anden gæld		19	8
Gældsforpligtelser, i alt		<u>27.847</u>	<u>2.971</u>
Passiver, i alt		<u>110.073</u>	<u>106.913</u>

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2012	2011
Andre driftsomkostninger	6	-199	-109
Udgifter af kapitalandele i associerede selskaber	7	-27.000	0
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	8	5.733	8.902
Finansielle indtægter	9	16	1
Finansielle omkostninger	10	-28	-131
Ordinært resultat før skat		-21.478	8.663
Skat af årets resultat	11	5.349	-2.192
Årets resultat		-16.129	6.471
Overskudsdisponering			
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført resultat		-16.129	6.471
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	12		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Egenkapital
Pr. 31. december 2010	5.000	77.369	82.369
Årets resultat		6.471	6.471
Pr. 31. december 2011	5.000	83.840	88.840
Årets resultat		-16.129	-16.129
Pr. 31. december 2012	5.000	67.711	72.711

Note 1 Anvendt regnskabspraksis

Indledning

Årsrapporten udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige år.

I det omfang begivenheder efter balancedagen har væsentlig betydning for årets resultat og egenkapital, tages der hensyn hertil ved regnskabsaflæggelsen, og der gives særskilte oplysninger herom.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsudarbejdelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelsen af dagsværdier på ejendomme.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen medtages indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder samt selskabets andel af resultatet i Samejet SlotsArkaderne.

Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsperioden.

Koncerninterne transaktioner

Administrationsvederlag til moderselskabet er beregnet på omkostningsdækkende basis. Renter af lån optaget hos moderselskabet beregnes på almindelige markedsvilkår.

Balancen

Kapitalandel i Samejet SlotsArkaderne måles til den forholdsmæssige ejede andel af Samejet SlotsArkadernes indre værdi.

I Samejet SlotsArkaderne måles ejendomskomplekset SlotsArkaderne til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de

enkelte ejendomme, baseret på ejendommenes forventede driftsresultat og afkastprocent.

Kapitalandele i associerede virksomheder er optaget til regnskabsmæssige indre værdier pr. 31. december i regnskabsåret opgjort efter K.a.B. Ejendomsinvest A/S's regnskabspraksis.

Ved erhvervelse af virksomheder opgøres merpris på anskaffelsestidspunktet som forskellen mellem anskaffessummen og den regnskabsmæssige indre værdi. Merpris straksafskrives og udgiftsføres i anskaffelsesåret. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode finder anvendelse, når associerede virksomheders samlede indre værdi overstiger anskaffelsesprisen.

For værdipapirer, der ikke er noteret på en børs, eller for hvilke der ikke forefindes en børskurs, der afspejler aktivets dagsværdi, fastlægges dagsværdien ved brug af værdiansættelsesteknikker, der har til formål at fastlægge den transaktionspris, som ville fremkomme i en handel på målingstidspunktet mellem uafhængige parter, der anlægger normale forretningsmæssige betragtninger. Som værdiansættelsesteknikker anvendes bl.a. indre værdi baseret på seneste kendte regnskabsinformationer.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med Købstædernes Forsikring samt søstervirksomheden Forsikringsaktieselskabet K.a.B. International.

Den beregnede selskabsskat af den sambeskattede skattepligtige indkomst fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Efter sambeskatningsreglerne overtager moderselskabet, Købstædernes Forsikring, som administrationselskab hæftelsen for K.a.B. Ejendomsinvest A/S's selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med K.a.B. Ejendomsinvest A/S's betaling af sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat afsættes med den aktuelle skatteprocent af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og passiver. Negativ udskudt skat aktiveres, hvis den med en overvejende sandsynlighed kan forventes udnyttet i fremtiden.

Noter

t.kr.	2012	2011
Note 2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	1.005	1.005
Årets afgang	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>1.005</u>	<u>1.005</u>
Værdiregulering primo	-1.005	-1.005
Tilbageførsel af nedskrivninger på årets afgang	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>-1.005</u>	<u>-1.005</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

K.a.B. Ejendomsinvest A/S erhvervede medio regnskabsåret 2009 15% af Esbjerg Storcenter A/S. Købstædernes Forsikring erhvervede på samme tid 10% af aktiekapitalen i Esbjerg Storcenter som fra dette tidspunkt indgik som associeret virksomhed.

Selskabets aktivitet er at eje og drive Esbjerg Storcenter. Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport for 2012, men pr. 31.12.2011 udgjorde resultatet -96.022 t.kr. og egenkapitalen -107.236 t.kr. På grund af usikkerhed om fremtidsudsigterne for selskabet fastholdes værdiansættelsen på 0 kr.

Note 3 Andre værdipapirer og kapitalandele

Selskaber hvori der ejes mere end 5% af selskabskapitalen

Samejet SlotsArkaderne, København. Ejerandel udgør 10%

Egenkapital pr. 31. december 2012 udgør 1.094.601 t.kr. 109.460 106.827

Den regnskabsmæssige værdi i Samejet SlotsArkaderne udgør selskabets andel (10 pct.) af Samejet Slotsarkadernes egenkapital ifølge årsrapporten for 2012.

I Samejet SlotsArkaderne udgjorde summen af aktiver 1.118.358 t.kr. (2011: 1.091.435 t.kr.), og summen af gældsforpligtelser udgjorde 23.757 t.kr. pr. 31. december 2012 (2011: 23.162 t.kr.).

Note 4 Egenkapital

Egenkapitalen fordeler sig således:

Aktiekapital	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 1. januar	83.840	77.369
Overført af årets resultat	-16.129	6.471
	<u>67.711</u>	<u>83.840</u>
Egenkapital, i alt	<u>72.711</u>	<u>88.840</u>

Aktiekapitalen er opdelt i aktier således:

5 stk. á 100.000 kr.

1 stk. á 500.000 kr.

1 stk. á 4.000.000 kr.

t.kr.	2012	2011
Note 5 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	15.102	13.472
Årets regulering	-5.587	1.630
Udskudt skat 31. december	<u>9.515</u>	<u>15.102</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Gæld til kreditinstitutter	-6.750	0
Materielle anlægsaktiver i Samejet SlotsArkaderne	16.265	15.102
I alt	<u>9.515</u>	<u>15.102</u>
Note 6 Andre driftsomkostninger		
Udover direktion er der ingen ansatte i selskabet.		
Bestyrelse og direktion oppebærer ikke vederlag fra selskabet		
Honorar til revisorer udgør:		
KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	<u>46</u>	<u>34</u>
Note 7 Udgifter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Esbjerg Storcenter A/S	-27.000	0
	<u>-27.000</u>	<u>0</u>
De viste udgifter er urealiserede kurstab. Med baggrund i en særdeles anstrengt likviditetssituation og manglende salg af center for en pris på over 265 mio.kr. anses det for meget sandsynligt, at vores kautionsforpligtelse bliver aktuel, hvorfor der er foretaget en reservation til den fulde kautionsforpligtelse på 22.000 t.kr. i regnskabet.		
Der er tiltrådt akkordeling og i den forbindelse bliver kautionsforpligtelse til Morsø Sparekassen udløst. På den baggrund reserveres den fulde kautionsforpligtelse på 5.000 t.kr. i regnskabet.		
Den samlede reservation på 27.000 t.kr. er opført under gæld til kreditinstitutter i balancen.		
Note 8 Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		
Samejet SlotsArkaderne	<u>5.733</u>	<u>8.902</u>
	<u>5.733</u>	<u>8.902</u>
Note 9 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra banker	0	1
Rentetillæg, selskabsskat	16	0
	<u>16</u>	<u>1</u>
Note 10 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-28	-101
Rentetillæg, selskabsskat	0	-30
	<u>-28</u>	<u>-131</u>

t.kr.	2012	2011
Note 11 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-566	-555
Regulering af skat tidligere år	-25	-7
Årets regulering af udskudt skat	5.940	-1.630
	<u>5.349</u>	<u>-2.192</u>

Betalte skatter til moderselskabet i regnskabsåret andrager 785 t.kr. (2011: 975 t.kr.)

Note 12 Eventualforpligtelser

Samejet SlotsArkaderne er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der påhviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på 28.134 t.kr. (2011: 31.302 t.kr.).

K.a.B. Ejendomsinvest A/S andel af forpligtelsen udgør:	2.813	3.130
---	-------	-------

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med de øvrige selskaber i koncernen Købstædernes Forsikring. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede momsbetaling.