


# K.a.B. Ejendomsinvest A/S

## ÅRSRAPPORT 2013

Godkendt på selskabets  
generalforsamling den 25/3-2014  
  
Børge Nordmand  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Ledelsesberetning

- Side 3: Selskabsoplysninger
- Side 4: Beskrivelse af selskabet
- Side 5: Beretning for 2013

## Påtegninger

- Side 6: Ledespåtegning
- Side 7: Den uafhængige revisors erklæringer

## Årsregnskabet

- Side 8: Balance
- Side 9: Resultatopgørelse
- Side 10: Egenkapitalopgørelse
- Side 11: 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  
Økonomidirektør Tore Svanevik  
Skadechef Torben Bidstrup

## Direktion

Tore Svanevik

## Revision

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 25. marts 2014 på selskabets adresse.

# 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 2013 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.

# Beretning for 2013

## 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 2013 på baggrund af et forrentningskrav på 6,00 pct. svarende til forrentningskravet ultimo 2012.

Årets negative værdiregulering følger dels af højere tomgangsleje både på butiks- og kontorsiden, samt et generelt fald i kontraktlejen i forbindelse med nyudlejninger.

Den associerede virksomhed Esbjerg Storcenter A/S, hvori der i 2009 blev erhvervet 15 pct. af aktierne er til salg. Der er ikke sket værdiregulering af denne investering i 2013.

## Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Regnskabsberetning

Som en del af en akkordordning af gælden i Esbjerg Storcenter har K.a.B. International i 2013 realiseret 5 mio.kr. af den samlede hensættelse til tab på Esbjerg Storcenter på 27 mio.kr. i 2012.

I forbindelse med tabsreservationen på de 27 mio.kr. i 2012 har selskabets moderselskab, Købstædernes Forsikring, afgivet støtteerklæring i form af lånetilsagn på op til 10 mio.kr. på markedsvilkår. K.a.B. Ejendomsinvest har dog ikke gjort brug af lånetilsagnet i 2013.

K.a.B. Ejendomsinvest A/S' regnskab for perioden fra 1. januar til 31. december 2013 - selskabets

23. regnskabsår - viser et overskud på 2.901 t.kr. efter skat. Resultatet har medført en forrentning af selskabets egenkapital, primo på 4,0 pct.

Egenkapitalen er ved årets udgang opgjort til 75.612 t.kr., mod 72.711 t.kr. ultimo 2012.

Bestyrelsen anser resultatet for 2013, der hidrører fra investeringen i Slotsarkaderne som tilfredsstillende. Bestyrelsen anser det ikke som tilfredsstillende, at der ikke er opnået et salg af Esbjerg Storcenter.

## Overskudsdisposition

Til generalforsamlingens disposition er årets overskud på 2.901 t.kr., som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

## Forventningerne til 2014

Bestyrelsen forventer for 2014 et bruttoresultat af investeringen i SlotsArkaderne på niveau med resultatet for 2013. Der påregnes en positiv værdiregulering af selskabets ejendomsinvesteringer svarende til minimum en inflation på 2 pct. Der forventes ikke indtægter fra den associerede virksomhed.

## Risikovurdering

Bestyrelsen forventer, at den i 2012 foretagne reservation til tab i den associerede virksomhed Esbjerg Storcenter A/S er tilstrækkelig. Der forventes således ikke at være yderligere risiko for tab på Esbjerg Storcenter udover, hvad der resterer fra hensættelsen i 2012.

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 2014 båret af afkastet fra investeringen i Slotsarkaderne.

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.a.B. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

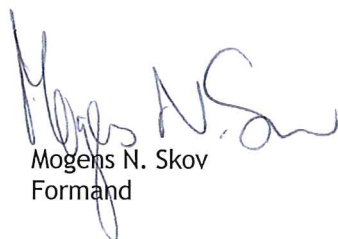
København, den 25. marts 2014

## Direktion



Tore Svanevik

## Bestyrelse



Mogens N. Skov  
Formand



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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 25. marts 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Karstensen  
statsaut. revisor



Anja Bjørnholt Lüthcke  
statsaut. revisor

# Balance

t.kr.	Note	2013	2012
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	91.274	109.460
<b>Finansielle anlægsaktiver, i alt</b>		<u>91.274</u>	<u>109.460</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		14.791	613
<b>Omsætningsaktiver, i alt</b>		<u>14.791</u>	<u>613</u>
<b>Aktiver, i alt</b>		<u>106.065</u>	<u>110.073</u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført overskud		70.612	67.711
<b>Egenkapital, i alt</b>	4	<u>75.612</u>	<u>72.711</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Udskudt skat	5	8.212	9.515
<b>Hensatte forpligtelser, i alt</b>		<u>8.212</u>	<u>9.515</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		223	262
Selskabsskat		0	566
Gæld til kreditinstitutter	6	22.000	27.000
Anden gæld		18	19
<b>Gældsforpligtelser, i alt</b>		<u>22.241</u>	<u>27.847</u>
<b>Passiver, i alt</b>		<u>106.065</u>	<u>110.073</u>

# Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2013	2012
Andre driftsomkostninger	7	-355	-199
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber	8	0	-27.000
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	9	1.714	5.733
Finansielle indtægter	10	60	16
Finansielle omkostninger	11	-2	-28
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.417</b>	<b>-21.478</b>
Skat af årets resultat	12	1.484	5.349
<b>Årets resultat</b>		<b>2.901</b>	<b>-16.129</b>
<b>Overskudsdisponering</b>			
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført resultat		2.901	-16.129
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	13		

# Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført overskud	Egenkapital
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
Årets resultat		2.901	2.901
Pr. 31. december 2013	5.000	70.612	75.612

## 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.

### 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 anskaffelsessummen 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).

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

Udskudt skat afsættes 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.	2013	2012
<b>Note 2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum primo	1.005	1.005
Værdiregulering ultimo	1.005	1.005
Værdiregulering primo	-1.005	-1.005
Værdiregulering ultimo	-1.005	-1.005
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

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.

Esbjerg Storcenter A/S' aktivitet er at eje og drive Esbjerg Storcenter. Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport for 2013, men pr. 31.12.2012 udgjorde resultatet 83.466 t.kr. og egenkapitalen -23.771 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 2013 udgør 912.741 t.kr.	91.274	109.460
--	--------	---------

Den regnskabsmæssige værdi i Samejet SlotsArkaderne udgør selskabets andel (10 pct.) af Samejet Slotsarkadernes egenkapital ifølge årsrapporten for 2013.

I Samejet SlotsArkaderne udgjorde summen af aktiver 935.693 t.kr. (2012: 1.118.358 t.kr.), og summen af gældsforpligtelser udgjorde 22.952 t.kr. pr. 31. december 2013 (2012: 23.757 t.kr.).

### Note 4 Egenkapital

Egenkapitalen fordeler sig således:

Aktiekapital	5.000	5.000
Overført overskud:		
Saldo 1. januar	67.711	83.840
Overført af årets resultat	2.901	-16.129
	70.612	67.711
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>75.612</b>	<b>72.711</b>

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.	2013	2012
<b>Note 5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	9.515	15.102
Årets regulering	536	-5.587
Ændring af skatteprocent på udskudt skat	-1.839	0
Udskudt skat 31. december	<u>8.212</u>	<u>9.515</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Gæld til kreditinstitutter	-5.390	-6.750
Materielle anlægsaktiver i Samejet SlotsArkaderne	14.290	16.265
Underskud til fremførelse	-688	0
I alt	<u>8.212</u>	<u>9.515</u>
<b>Note 6 Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld som forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	0	0
<b>Note 7 Andre driftsomkostninger</b>		
Udover direktion er der ingen ansatte i selskabet.		
Bestyrelse og direktion oppebærer ikke vederlag fra selskabet		
Honorar til revisorer udgør:		
KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	<u>31</u>	<u>46</u>
<b>Note 8 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Esbjerg Storcenter A/S	0	-27.000
	<u>0</u>	<u>-27.000</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.		
Reservation på 22.000 t.kr. er opført under gæld til kreditinstitutter i balancen.		
<b>Note 9 Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Samejet SlotsArkaderne	<u>1.714</u>	<u>5.733</u>
	<u>1.714</u>	<u>5.733</u>
<b>Note 10 Finansielle indtægter</b>		
Dividende fra konkursramt	60	0
Rentetillæg, selskabsskat	0	16
	<u>60</u>	<u>16</u>
<b>Note 11 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-2	-28
	<u>-2</u>	<u>-28</u>

t.kr.	2013	2012
<b>Note 12 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-354	-566
Regulering af skat tidligere år	-1	-25
Årets regulering af udskudt skat	1.839	5.940
	<u>1.484</u>	<u>5.349</u>

Betalte skatter til moderselskabet i regnskabsåret andrager 385 t.kr. (2012: 785 t.kr.)

**Note 13 Eventualforpligtelser**

Samejet SlotsArkaderne er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der påhviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på 23.473 t.kr. (2012: 28.134 t.kr.).

K.a.B. Ejendomsinvest A/S andel af forpligtelsen udgør:	2.347	2.813
---	-------	-------

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

Selskabet indgår i en sambeskatning med de øvrige selskaber i koncernen Købstædernes Forsikring med købstædernes Forsikring som administrationselskab. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede skattebetaling. Den beregnede skat til betaling for 2013 udgør 23.180 t.kr.