

K.a.B. Ejendomsinvest A/S

ÅRSRAPPORT 2014

Godkendt på selskabets
generalforsamling den 17/3-15



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

- Side 3: Selskabsoplysninger
- Side 4: Beskrivelse af selskabet
- Side 5: Beretning for 2014

Påtegninger

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

Årsregnskabet

- Side 8: Balance
- Side 9: Resultatopgørelse
- Side 9: Egenkapitalopgørelse
- Side 10: 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

Skadedirektør Torben Bidstrup, formand
Adm. Direktør Anders Hestbech
Juridisk chef Louise Foldager

Direktion

Jesper Nemholt

Revision

Ernst & Young P/S
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. marts 2015 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 2014 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 derfor 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.

K.a.B. Ejendomsinvest A/S indgår i Købstædernes Forsikring koncernen, der ud over moderselskabet, Købstædernes Forsikring, gensidig, består af dattervirksomhederne Forsikringsaktieselskabet K.a.B. International og K.a.B. Ejendomsinvest A/S alle med hjemsted i København samt Kapitalforeningsafdelingen KF Invest med hjemsted i Kgs. Lyngby.

Beretning for 2014

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 værdiansat ultimo 2014 på baggrund af et forrentningskrav på 6,00 pct. svarende til forrentningskravet ultimo 2013.

Årets negative værdiregulering skyldes forsat en højere tomgang end forventet på både butiks- og kontorsiden.

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 2014.

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har primo 2015 solgt ejerandelen på 10 % i Samejet SlotsArkaderne til Danica Ejendomme. Salget er sket til bogført værdi ultimo 2014. Salget påvirker værdien af det udskudte skattepassiv, påvirkningen er indarbejdet i årsrapporten for 2014.

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

Regnskabsberetning

Der har i 2014 været arbejdet på at få solgt Esbjerg Storcenter. Det er endnu ikke lykket, men der pågår stadig forhandlinger. Det er målet at situationen omkring Esbjerg Storcenter er endeligt afklaret i løbet af 1. halvår 2015.

I forbindelse med tabsreservationen i 2012 har selskabets moderselskab, Købstædernes Forsikring, afgivet støtteerklæring i form af lånetilsagn på op

til 10 mio.kr. K.a.B. Ejendomsinvest har dog ikke gjort brug af lånetilsagnet i 2014.

K.a.B. Ejendomsinvest A/S' regnskab for perioden fra 1. januar til 31. december 2014 - selskabets 24. regnskabsår - viser et overskud på 1.373 t.kr. før skat og et underskud på 84 t.kr. efter skat. Resultatet har medført en forrentning af selskabets egenkapital, primo på -0,1 pct.

Egenkapitalen er ved årets udgang opgjort til 75.528 t.kr., mod 75.612 t.kr. ultimo 2013.

Bestyrelsen anser resultatet for 2014, 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 underskud på 84 t.kr., som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført resultat	-84 t.kr.
Foreslået udbytte	-50.000 t.kr.
I alt	-50.084 t.kr.

Forventningerne til 2015

Efter salget af ejerandelen i SlotsArkaderne og med det nuværende renteniveau forventer bestyrelsen et nulresultat for 2015. Resultatet kan dog blive positivt påvirket, hvis det lykkes at få solgt Esbjerg Storcenter til en pris som gør, at dele af den udgiftsførte tabsreservation kan indtægtsføres.

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.

På den baggrund forventer bestyrelsen et nulresultat i 2015.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.a.B. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2015

Direktion



Jesper Nemholt

Bestyrelse



Torben Bidstrup
Formand



Anders Hestbech



Louise Foldager

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 2014. 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 be-

svigelser 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 17. marts 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Jesper Dan Jespersen
statsaut. Revisor



Ole Karstensen
statsaut. Revisor

Balance

t.kr.	Note	2014	2013
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	88.912	91.274
Finansielle anlægsaktiver, i alt		<u>88.912</u>	<u>91.274</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		18.316	14.791
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		773	0
Omsætningsaktiver, i alt		<u>19.089</u>	<u>14.791</u>
Aktiver, i alt		<u>108.001</u>	<u>106.065</u>
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført overskud		20.528	70.612
Foreslået udbytte		50.000	0
Egenkapital, i alt	4	<u>75.528</u>	<u>75.612</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Udskudt skat	5	9.949	8.212
Hensatte forpligtelser, i alt		<u>9.949</u>	<u>8.212</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	223
Selskabsskat		516	0
Gæld til kreditinstitutter	6	22.000	22.000
Anden gæld		8	18
Gældsforpligtelser, i alt		<u>22.524</u>	<u>22.241</u>
Passiver, i alt		<u>108.001</u>	<u>106.065</u>

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2014	2013
Andre driftsomkostninger	7	-242	-355
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber	8	0	0
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	9	1.638	1.714
Finansielle indtægter	10	0	60
Finansielle omkostninger	11	-23	-2
Ordinært resultat før skat		1.373	1.417
Skat af årets resultat	12	-1.457	1.484
Årets resultat		-84	2.901
Overskudsdisponering			
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført resultat		-84	2.901
Foreslået udbytte		-50.000	0
I alt		-50.084	2.901
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	13		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført	Foreslået udbytte	Egenkapital
Pr. 31. december 2012	5.000	67.711	0	72.711
Overført af årets resultat		2.901	0	2.901
Pr. 31. december 2013	5.000	70.612	0	75.612
Overført af årets resultat		-50.084	50.000	-84
Pr. 31. december 2014	5.000	20.528	50.000	75.528

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 indeværende 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 udløst i fremtiden.

t.kr.	2014	2013
Note 2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum primo	1.005	1.005
Værdiregulering ultimo	<u>1.005</u>	<u>1.005</u>
Værdiregulering primo	-1.005	-1.005
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.

Esbjerg Storcenter A/S' aktivitet er at eje og drive Esbjerg Storcenter. Selskabet har endnu ikke aflagt årsrapport for 2014, men pr. 31.12.2013 udgjorde resultatet -33.859 t.kr. og egenkapitalen -57.629 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 2014 udgør 889.118 t.kr.	88.912	91.274
--	--------	--------

Den regnskabsmæssige værdi i Samejet SlotsArkaderne udgør selskabets andel (10 pct.) af Samejet Slotsarkadernes egenkapital ifølge årsrapporten for 2014.

I Samejet SlotsArkaderne udgjorde summen af aktiver 912.997 t.kr. (2013: 935.693 t.kr.), og summen af gældsforpligtelser udgjorde 23.879 t.kr. pr. 31. december 2014 (2013: 22.952 t.kr.).

Note 4 Egenkapital

Egenkapitalen fordeler sig således:

Aktiekapital	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 1. januar	70.612	67.711
Overført af årets resultat	<u>-50.084</u>	<u>2.901</u>
	<u>20.528</u>	<u>70.612</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 1. januar	0	0
Overført af årets resultat	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Foreslået udbytte 31. december	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital, i alt	<u>75.528</u>	<u>75.612</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.

Noter

t.kr.	2014	2013
Note 5 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	8.212	9.515
Årets regulering	612	536
Ændring af skatteprocent på udskudt skat	1.125	-1.839
Udskudt skat 31. december	<u>9.949</u>	<u>8.212</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Gæld til kreditinstitutter	-5.170	-5.390
Materielle anlægsaktiver i Samejet SlotsArkaderne	15.119	14.290
Underskud til fremførsel	0	-688
I alt	<u>9.949</u>	<u>8.212</u>
Note 6 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld som forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	0	0
Note 7 Andre driftsomkostninger		
Udover direktion er der ingen ansatte i selskabet.		
Bestyrelse og direktion oppebærer ikke vederlag fra selskabet		
Honorar til revisorer udgør:		
Ernst & Young (tidligere KPMG)	<u>31</u>	<u>31</u>
Note 8 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Esbjerg Storcenter A/S	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Med baggrund i en særdeles anstrengt likviditetssituation og manglende salg af centeret over break-even prisen, anses det for meget sandsynligt, at vores kautionsforpligtelse bliver aktuel, hvorfor der i 2012 blev 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.		
Note 9 Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		
Samejet SlotsArkaderne	<u>1.638</u>	<u>1.714</u>
	<u>1.638</u>	<u>1.714</u>
Note 10 Finansielle indtægter		
Dividende fra konkursramt	<u>0</u>	<u>60</u>
	<u>0</u>	<u>60</u>
Note 11 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	-2
Rentetillæg, selskabsskat	-23	0
	<u>-23</u>	<u>-2</u>

Noter

t.kr.	2014	2013
Note 12 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-342	-354
Regulering af skat tidligere år	10	-1
Årets regulering af udskudt skat	-1.125	1.839
	<u>-1.457</u>	<u>1.484</u>

Tilgodehavende skatter hos moderselskabet i regnskabsåret andrager 773 t.kr. (2013: -385 t.kr.)

Note 13 Eventualforpligtelser

Samejet SlotsArkaderne er frivilligt momsregistreret vedrørende ejendommen, og der påhviler herpå en resterende momsreguleringsforpligtelse på 18.392 t.kr. (2013: 23.473 t.kr.).

K.a.B. Ejendomsinvest A/S andel af forpligtelsen udgør:	1.839	2.347
---	-------	-------

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 2014 udgør 14.256 t.kr. (2013: 23.180 t.kr.)