

K.a.B. Ejendomsinvest A/S

ÅRSRAPPORT 2015

Godkendt på selskabets
generalforsamling den 11/3-2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

- Side 3: Selskabsoplysninger
- Side 4: Beskrivelse af selskabet
- Side 5: Beretning for 2015

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

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. marts 2016 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.

Efter salget af ejerandelen i SlotsArkaderne primo 2015 er selskabets hovedaktivitet at eje 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 2015 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.

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, K.a.B. Ejendomsinvest A/S og Forsikringsagentur H-G-F A/S alle med hjemsted i København samt Kapitalforeningsafdelingen KF Invest med hjemsted i Kgs. Lyngby.

Beretning for 2015

Årets forløb

K.a.B. Ejendomsinvest A/S har primo 2015 solgt ejerandelen på 10 % i Samejet SlotsArkaderne til Danica Ejendomme. Salget er sket til bogført værdi ultimo 2014. Salget påvirker ikke resultatet før skat, men den betalbare skat på salget af andelen i SlotsArkaderne er ca. 2,0 mio.kr. lavere end den hensatte udskudte skat på SlotsArkaderne ultimo 2014.

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 2015.

Væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabsberetning

Der har i 2015 været arbejdet på at få solgt Esbjerg Storcenter. Det er ikke lykket. En ny aktionær har erhvervet de resterende 75 % af aktierne i Esbjerg Storcenter. Der er efterfølgende indgået aftale med den nye aktionær om centrets fremtidige drift.

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 2015.

K.a.B. Ejendomsinvest A/S' regnskab for perioden fra 1. januar til 31. december 2015 - selskabets 25. regnskabsår - viser et underskud på 1.258 t.kr.

før skat og et overskud på 570 t.kr. efter skat. Resultatet har medført en forrentning af selskabets egenkapital, primo på 0,8 pct.

Egenkapitalen er ved årets udgang opgjort til 26.098 t.kr., mod 75.528 t.kr. ultimo 2014.

Bestyrelsen anser resultatet for 2015 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 570 t.kr., som bestyrelsen foreslår disponeret således:

Overført resultat	570 t.kr.
Foreslået udbytte	0 t.kr.
I alt	570 t.kr.

Forventningerne til 2016

Bestyrelsen forventer at moderselskabet Købstædernes Forsikring, stiller forslag om indfusionering af selskabet i moderselskabet med virkning fra 1. januar 2016. På den baggrund kan bestyrelsen ikke udtale sig om forventningerne til 2016.

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.

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for K.a.B. Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

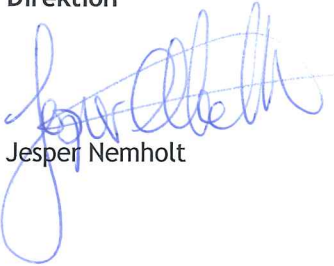
finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2016

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 2015. 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 11. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Lone Møller Olsen
statsaut. revisor


Kasper Bruhn Udum
statsaut. revisor

Balance

t.kr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	0	88.912
Finansielle anlægsaktiver, i alt		<u>0</u>	<u>88.912</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		56.759	18.316
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	773
Udskudt skat	4	4.840	0
Omsætningsaktiver, i alt		<u>61.599</u>	<u>19.089</u>
Aktiver, i alt		<u><u>61.599</u></u>	<u><u>108.001</u></u>
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Aktiekapital		5.000	5.000
Overført overskud		21.098	20.528
Foreslået udbytte		0	50.000
Egenkapital, i alt	5	<u>26.098</u>	<u>75.528</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Udskudt skat	4	0	9.949
Hensatte forpligtelser, i alt		<u>0</u>	<u>9.949</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til tilknyttede virksomheder		35	0
Selskabsskat		13.434	516
Gæld til kreditinstitutter	6	22.000	22.000
Anden gæld		32	8
Gældsforpligtelser, i alt		<u>35.501</u>	<u>22.524</u>
Passiver, i alt		<u><u>61.599</u></u>	<u><u>108.001</u></u>

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2015	2014
Andre driftsomkostninger	7	-541	-242
Indtægter af kapitalandele i associerede selskaber	8	0	0
Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele	9	0	1.638
Finansielle omkostninger	10	-717	-23
Ordinært resultat før skat		-1.258	1.373
Skat af årets resultat	11	1.828	-1.457
Årets resultat		570	-84
Overskudsdisponering			
Årets resultat foreslås disponeret således:			
Overført resultat		570	-84
Foreslået udbytte		0	-50.000
I alt		570	-50.084
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser	12		

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført	Foreslået udbytte	Egenkapital
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
Udbetalt udbytte			-50.000	-50.000
Overført af årets resultat		570	0	570
Pr. 31. december 2015	5.000	21.098	0	26.098

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.

Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsperioden.

Koncerninterne transaktioner

Administrationsvederlag til moderselskabet er beregnet på omkostningsdækkende basis.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder er optaget til regnskabsmæssige indre værdier pr. 31. de-

cember 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 søstervirksomhederne Forsikringsaktieselskabet K.a.B. International og Forsikringsagentur H-G-F A/S

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.

t.kr.	2015	2014
Note 2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
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 2015, men pr. 31.12.2014 udgjorde resultatet -14.548 t.kr. og egenkapitalen -72.178 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.	-	88.912
Afhændet 2015, ejerandel udgjorde 10%		

Note 4 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	-9.949	-8.212
Årets regulering	15.119	-612
Ændring af skatteprocent på udskudt skat	-330	-1.125
Udskudt skat 31. december	4.840	-9.949

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Gæld til kreditinstitutter	4.840	5.170
Materielle anlægsaktiver i Samejet SlotsArkaderne (afhændet 2015)	0	-15.119
I alt	4.840	-9.949

Ved udgangen af 2014 var der tale om et udskudt skattepassiv, mens der i 2015 er tale om et udskudt skatteaktiv.

Noter

t.kr.	2015	2014
Note 5 Egenkapital		
Egenkapitalen fordeler sig således:		
Aktiekapital	5.000	5.000
Overført overskud:		
Saldo 1. januar	20.528	70.612
Overført af årets resultat	570	-50.084
	<u>21.098</u>	<u>20.528</u>
Foreslået udbytte:		
Saldo 1. januar	50.000	0
Betalt udbytte	-50.000	0
Overført af årets resultat	0	50.000
Foreslået udbytte 31. december	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Egenkapital, i alt	<u>26.098</u>	<u>75.528</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.		
Note 6 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld som forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	0	0
Med baggrund i en særdeles anstrengt likviditetssituation og manglende salg af Esbjerg Storcenter over break-even prisen, anses det for meget sandsynligt, at vores kautionsforpligtelse bliver aktuel, hvorfor der i 2012 blev en foretaget reservation til kautionsforpligtelsen på 22.000 t.kr. i regnskabet. Reservationen på 22.000 t.kr. er opført under gæld til kreditinstitutter i balancen.		
Note 7 Andre driftsomkostninger		
Udover direktion er der ingen ansatte i selskabet.		
Bestyrelse og direktion oppebærer ikke vederlag fra selskabet		
Honorar til revisorer udgør:		
Deloitte (2014: Ernst & Young (tidligere KPMG))	<u>25</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>
Note 9 Indtægter af andre værdipapirer og kapitalandele		
Samejet SlotsArkaderne	-	1.638
	<u>-</u>	<u>1.638</u>
Note 10 Finansielle omkostninger		
Renter af bankbeholdning	-251	0
Rentetillæg, selskabsskat	-466	-23
	<u>-717</u>	<u>-23</u>

t.kr.	2015	2014
Note 11 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-12.967	-342
Regulering af skat tidligere år	6	10
Årets regulering af udskudt skat	-14.789	-1.125
	<u>-27.750</u>	<u>-1.457</u>

Skyldig skatter til moderselskabet i regnskabsåret andrager 12.967 t.kr. (2014: -773 t.kr.)

Note 12 Eventualforpligtelser

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 Købstædernes Forsikring koncernen med købstædernes Forsikring som administrationsselskab. Selskaberne hæfter solidarisk for den samlede skattebetaling. Den beregnede skat til betaling for 2015 udgør 21.283 t.kr. (2014: 14.256 t.kr.)

LF