
KBM Ejendomme A/S

Nørre Søgade 11, 1370 København K

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 40 26 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /5 2016

Linea Rothe Conforti
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KBM Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2016

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen
adm. direktør

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm
formand

Linea Rothe Conforti

Kirsten Brøchner-Mortensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KBM Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for KBM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Hellerup, den 2. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor

Brian Dahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

KBM Ejendomme A/S
Nørre Søgade 11
1370 København K

Telefon: +45 33 45 77 00

E-mail: ejendom@arthurhotels.dk

CVR-nr.: 35 40 26 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. juli 2013

Hjemstedskommune: København

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i administration af investeringsejendomme samt domicilejendomme.

Bestyrelse

Helle Hessellund Bisholm, formand

Linea Rothe Conforti

Kirsten Brøchner-Mortensen

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44

2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		21.049.723	20.231.534
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.486.911</u>	<u>-1.480.051</u>
Resultat før finansielle poster		19.562.812	18.751.483
Finansielle indtægter	1	85.743	176.429
Finansielle omkostninger	2	<u>-4.254.413</u>	<u>-15.382.921</u>
Resultat før skat		15.394.142	3.544.991
Skat af årets resultat	3	<u>-380.286</u>	<u>-923.128</u>
Årets resultat		<u>15.013.856</u>	<u>2.621.863</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>15.013.856</u>	<u>2.621.863</u>
		<u>15.013.856</u>	<u>2.621.863</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		373.927.301	369.274.296
Investeringsejendomme		49.011.600	49.000.000
Materielle anlægsaktiver		422.938.901	418.274.296
Anlægsaktiver		422.938.901	418.274.296
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		189.451	149.551
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.453.201	12.799.144
Andre tilgodehavender		4.725.565	6.724.779
Selskabsskat		0	359.516
Tilgodehavender		9.368.217	20.032.990
Likvide beholdninger		12.899.457	791.741
Omsætningsaktiver		22.267.674	20.824.731
Aktiver		445.206.575	439.099.027

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.890.300	1.730.509
Overført resultat		140.327.278	125.313.424
Egenkapital	4	143.717.578	127.543.933
Hensættelse til udskudt skat		63.341.209	63.962.189
Andre hensættelser		563.559	568.674
Hensatte forpligtelser		63.904.768	64.530.863
Gæld til realkreditinstitutter		184.066.196	189.051.711
Gældsbreve		16.800.000	18.800.000
Gæld til associerede virksomheder		4.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		204.866.196	209.851.711
Kortfristet del af langfristet gæld	5	4.967.406	4.858.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.989.543	3.538.513
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.655.361
Gæld til associerede virksomheder		43.854	12.768
Selskabsskat		968.870	0
Anden gæld		21.748.360	22.107.589
Kortfristede gældsforpligtelser		32.718.033	37.172.520
Gældsforpligtelser		237.584.229	247.024.231
Passiver		445.206.575	439.099.027
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	30.000	31.200
Andre finansielle indtægter	55.743	145.229
	85.743	176.429
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	15.600
Renteomkostninger associerede virksomheder	31.086	12.768
Andre finansielle omkostninger	4.223.327	7.276.321
Kursregulering, renteswap	0	8.078.232
	4.254.413	15.382.921
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.328.386	-359.516
Årets udskudte skat	-948.100	1.282.653
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-9
	380.286	923.128

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	0	127.043.931	127.543.931
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	1.730.509	-1.730.509	0
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	1.730.509	125.313.422	127.543.931
Årets opskrivning	0	1.486.911	0	1.486.911
Skat af årets opskrivning	0	-327.120	0	-327.120
Årets resultat	0	0	15.013.856	15.013.856
Egenkapital 31. december	500.000	2.890.300	140.327.278	143.717.578

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	193.910.000	189.033.602	4.967.406	169.898.275
Gældsbreve	18.800.000	16.800.000	0	15.840.000
Gæld til associerede virksomheder	2.000.000	4.000.000	0	0
	214.710.000	209.833.602	4.967.406	185.738.275

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Arthur Hotel A/S
Nørre Søgade 11
1370 København K

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for KBM Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for måling og indregning af grunde og bygninger anvendt i koncernen fra investeringsejendom til indregning efter domicilejendom. Ændringen har forværret årets resultat for indeværende år med DKK 1.486.911 (2014: DKK 1.480.051). Det har ikke påvirket selskabets anlægsaktiver eller egenkapital i alt som følge af, at der er foretaget tilsvarende opskrivninger på ejendommene. Opskrivninger er bundet på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger". Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Arthur Hotels A/S-koncernen. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme

Regnskabspraksis

domme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år.

De anvendte skøn 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, herunder domicilejendomme, måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 100 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.