

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 10 12 53 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.

BirteRasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Kalvebod Hus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2016

Direktion

Michael Jordan

Bestyrelse

Birte Rasmussen
formand

Michael Jordan

Bo Rygaard

Niels Frederiksen

Claus Barrett Christiansen

Mathilde Petri

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kalvebod Hus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Hus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 13. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Chris Bjørholm Dyhr
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33
1620 København

CVR-nr.: 10 12 53 59
Stiftet: 10. december 2002
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
28. regnskabsår

Bestyrelse

Birte Rasmussen, formand
Michael Jordan
Bo Rygaard
Niels Frederiksen
Claus Barrett Christiansen
Mathilde Petri

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Modervirksomhed

Kavi Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalvebod Hus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kalvebod Hus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	6.254	18.966
Andre eksterne omkostninger	-1.424	-1.310
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-3.223	-3.196
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-65	-21.937
Bruttoresultat	1.542	-7.477
Andre finansielle indtægter	15	92
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.940	-895
Resultat før skat	-383	-8.280
5 Skat af årets resultat	73	1.492
Årets resultat	-310	-6.788
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	16.000
Disponeret fra overført resultat	-310	-22.788
Disponeret i alt	-310	-6.788

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	288.000	288.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	288.000	288.000
	Anlægsaktiver i alt	288.000	288.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	147	0
	Andre tilgodehavender	81	102
	Periodeafgrænsningsposter	56	62
	Tilgodehavender i alt	284	164
	Likvide beholdninger	164	18.704
	Omsætningsaktiver i alt	448	18.868
	Aktiver i alt	288.448	306.868

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200	200
8 Overført resultat	166.081	166.391
9 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	16.000
Egenkapital i alt	<u>166.281</u>	<u>182.591</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	35.109	35.035
Hensatte forpligtelser i alt	<u>35.109</u>	<u>35.035</u>
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til realkreditinstitutter	53.064	52.917
Deposita	2.731	2.771
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>55.795</u>	<u>55.688</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	164	98
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.095	17.590
Selskabsskat	0	3.235
Anden gæld	12.004	12.631
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.263</u>	<u>33.554</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>87.058</u>	<u>89.242</u>
Passiver i alt	<u>288.448</u>	<u>306.868</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendom.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er delvist u-delejet. Ejendommens fremtidige anvendelse overvejes og analyseres.

Baseret herpå, og som følge af de usikkerheder der er om den fremtidige anvendelse af ejendommen, er det valgt at fastholde værdien af ejendommen på 288 mio. DKK.

En evt. ændret anvendelse af ejendommen kan give en ændret værdiansættelse af ejendommen.

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	-22.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-65	63
	-65	-21.937
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.421	284
Andre finansielle omkostninger	519	611
	1.940	895
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-147	3.235
Årets regulering af udskudt skat	74	-4.727
	-73	-1.492

Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	171.922	171.922
Kostpris ultimo	171.922	171.922
Regulering til dagsværdi primo	116.078	138.078
Årets regulering til dagsværdi	0	-22.000
Regulering til dagsværdi ultimo	116.078	116.078
Regnskabsmæssig værdi ultimo	288.000	288.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien er afkastprocenten sat til 5,25%</p> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>		
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200	200
	200	200
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	166.391	189.179
Årets overførte overskud eller underskud	-310	-22.788
	166.081	166.391

Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	16.000	16.000
Udloddet udbytte	-16.000	-16.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>16.000</u>
	<u>0</u>	<u>16.000</u>
10. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	53.064	52.917
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>53.064</u>	<u>52.917</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>53.064</u>	<u>52.917</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 53.064 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 288.000 t.kr.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kavi Invest A/S, CVR-nr. 19504719 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.