Kalvebod Ejendomme I A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

(CVR nr. 30 50 65 02)

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Kalvebod Ejendomme I A/S.

Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes 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 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2016

Direktionen

Lene Henriette Hansen

Bestyrelse:

Steen Munk, formand

Søren Hoffmann Christiansen

Claus Friis-Jensen

INTERN REVISIONS ERKLÆRINGER

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision
Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige 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 4. maj 2016

Claus Okholm
revisionschef

Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejere i Kalvebod Ejendomme I A/S.

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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, 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 ERKLÆRINGER - FORTSAT

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 4. maj 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	**Kalvebod Ejendomme I A/S** Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V CVR-nummer: 30 50 65 02 Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Revision	**Deloitte** Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Direktion	Lene Henriette Hansen
Bestyrelse	Steen Munk Claus Friis-Jensen Søren Hoffmann Christiansen

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme, primært gennem datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:
Årets resultat efter skat blev et overskud på 11.197 t. kr.

Der er i regnskabsåret afgivet erklæringer i henhold til selskabslovens §216, hvorefter følgende 10 datterselskaber er blevet opløst: Olufsvej 5 A/S, Østerbrogade 44 A/S, Østerbrogade 47 A/S, Østerbrogade 120 A/S, Hellerup Strandvej 153 A/S, Dronningens Tværgade 6 A/S, Frederikkevej 1 A/S, Strandvejen 82 A/S, Strandvejen 84 A/S og Ryvangs Allé 54 A/S. Datterselskabernes aktiver og forpligtelser er herefter overtaget af selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling
Selskabets datterselskaber består af ejendomsinvesteringsselskaber, der indregner og måler porteføljerne af ejendomme til dagsværdi. Kapitalandelenes værdi påvirkes således af det fastsatte afkastkrav på de enkelte ejendomme, som bl.a. afhænger af ledelsens skøn og vurderinger af udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveauet samt ændringer i ejendommens forhold.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen er forsvarlig.

Begivenheder efter balancedagen
Der i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt aktieselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sansynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostningerne indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Resultat i tilknyttede virksomheder
Resultatet i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvorefter selskabets andel af tilknyttede virksomheders resultat indregnes.

Driftsomkostninger
Driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med dets datterselskaber og alle moderselskabets øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til dagsværdi og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdireguleringer" i den periode, hvori de opstår. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i regnskabsposterne "Andre tilgadehavender" eller "Anden gæld".

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser
Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Resultat i tilknyttede virksomheder	1	9.747.187	17.702
Driftsomkostninger		-137.246	-99
Bruttofortjeneste		9.609.941	17.603
Værdireguleringer	2	1.633.151	2.625
Resultat før finansielle poster		11.243.092	20.228
Finansieringsindtægter	3	2.508.559	7.845
Finansieringsomkostninger	4	-3.324.141	-12.618
Resultat før skat		10.427.510	15.455
Skat af årets resultat	5	769.600	182
Årets resultat		11.197.110	15.637
Resultatdisponering			
Overført til næste år		11.197.110	15.637

BALANCE pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	55.488.070	106.501
Finansielle anlægsaktiver		55.488.070	106.501
ANLÆGSAKTIVER I ALT		55.488.070	106.501
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		769.647	647
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		54.990.784	226.755
Periodeafgrænsningsposter		5.000	48
Andre tilgodehavender		0	41
Tilgodehavender		55.765.431	227.491
Likvide beholdninger		7.595.974	18.045
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		63.361.405	245.536
AKTIVER I ALT		118.849.475	352.037

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		2.000.000	2.000
Overført resultat i alt		115.905.148	104.708
EGENKAPITAL I ALT		117.905.148	106.708
Gæld			
Kortfristet gæld			
Gæld tilknyttede virksomheder		0	242.202
Anden gæld	7	944.327	3.127
Kortfristet gæld		944.327	245.329
GÆLD I ALT		944.327	245.329
PASSIVER I ALT		118.849.475	352.037
Aktionærforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktiekapital	2.000.000	2.000
Aktiekapital ultimo	2.000.000	2.000
Overført resultat tidligere år	104.708.038	89.071
Overført af årets resultat	11.197.110	15.637
Overført resultat i alt	115.905.148	104.708
Egenkapital i alt	117.905.148	106.708

Aktiekapitalen består af aktier af kr. 100 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Ændring i aktiekapital	
Aktiekapital pr. 01.01.2011	1.500.000
Tilgang 2011, kapitalforhøjelse	500.000
Aktiekapital pr. 31.12.2015	**2.000.000**

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Resultat i tilknyttede virksomheder		
Andel af resultat i tilknyttede virksomheder	9.747.187	17.702
Resultat i tilknyttede virksomheder	9.747.187	17.702
2 Værdireguleringer		
Kursregulering af finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	1.633.151	2.625
Værdireguleringer	1.633.151	2.625
3 Finansieringsindtægter		
Renter bank	4.324	48
Renter af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.504.235	7.797
Finansieringsindtægter	2.508.559	7.845
4 Finansieringsomkostninger		
Renter banklån	0	141
Renter mellemregninger tilknyttede virksomheder	1.296.099	8.391
Renter finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	2.028.042	4.061
Andre finansieringsomkostninger	0	25
Finansieringsomkostninger	3.324.141	12.618
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	497.598	647
Regulering af skat vedr. tidligere år	272.002	-465
Skat af årets resultat	769.600	182
6 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2015	333.570.966	333.310
Tilgang	0	261
Afgang	-215.586.611	0
Kostpris 31.12.2015	117.984.355	333.571
Værdiregulering 01.01.2015	-227.069.605	-244.772
Tilbageførte værdireguleringer	154.826.133	0
Andel i årets resultat, netto	9.747.187	17.702
Værdiregulering 31.12.2015	-62.496.285	-227.070
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	55.488.070	106.501

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:	Ejerandel	Hjemsted
Blokken 84 A/S	100%	København
Mileparken 9A A/S	100%	København
Geminivej 24 A/S	100%	København
Greve Main 30 A/S	100%	København

7 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	71.250	55
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	873.077	3.072
Anden gæld	944.327	3.127

8 Aktionærforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr 12 71 92 80
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Foreningen Nykredit, København, CVR-nr 74 25 20 28

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V ejer 100 % af aktiekapitalen.

9 Eventualforpligtelser

Kalvebod Ejendomme I A/S er administrationsselskab i sambeskatningen med datterselskaber listet i note 6. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med selskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskabers samlede selskabsskat, som pr. 31. december 2015 er opgjort til 0 tkr. Selskabet hæfter endvidere fra og med den. 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet hæfter for eventuelle krav mod tidligere datterselskaber opløst efter selskabslovens §216.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for realkreditgæld for Greve Main 30 A/S og Blokken 84 A/S.