

Kalvebod Ejendomme I A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

CVR nr. 30 50 65 02

Årsrapport 2023

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2023 er godkendt på generalforsamlingen den 21. marts 2024



Marianne Aggergaard Henriques

1

14

INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING	
Ledelsesberetning	4
PÅTEGNINGER	5
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
SELSKABSOPLYSNINGER	8
REGNSKAB	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev 43.642 t.kr. mod 33.475 t.kr. i 2022. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet forventes at fusionere med en søstervirksomhed i løbet af 2024.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Kalvebod Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Årsregnskabet 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 27. februar 2024

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann
Formand


[David Hellemann \(Mar 10, 2024 13:47 GMT+1\)](#)

Martin von Horsten


[Martin von Horsten \(Mar 8, 2024 10:47 GMT+1\)](#)

Kenneth Hedegaard


[Kenneth Hedegaard \(Mar 10, 2024 12:09 GMT+1\)](#)

Maiken Moltke Olesen


[Maiken Moltke Olesen \(Mar 8, 2024 10:55 GMT+1\)](#)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kalvebod Ejendomme I A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme I A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 27. februar 2024

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 28632)

Thomas Hjortkjær Petersen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 33748)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kalvebod Ejendomme I A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

CVR-nummer: 30 50 65 02

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2023

Hjemsted: København

Revision

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Allé 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 70 02 28

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann, formand

Martin von Horsten

Kenneth Hedegaard

Maiken Moltke Olesen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 21. marts 2024 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		t.kr.	t.kr.
Kalvebod Ejendomme I A/S	Note	2023	2022
RESULTATOPGØRELSE			
Driftsomkostninger		- 149	- 186
Bruttofortjeneste		- 149	- 186
Øvrige indtægter		0	453
Resultat før finansielle poster		- 149	267
Finansielle indtægter	2	56.128	43.011
Finansielle omkostninger	3	- 21	- 365
Resultat før skat		55.958	42.913
Skat	4	- 12.316	- 9.438
Årets resultat		43.642	33.475
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		43.642	33.475
Årets resultat		43.642	33.475

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kalvebod Ejendomme I A/S	Note	2023	2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapirer	5	441.214	457.150
Finansielle anlægsaktiver i alt		441.214	457.150
Anlægsaktiver i alt		441.214	457.150
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		2.710	0
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		207.848	200.190
Tilgodehavender i alt		210.558	200.190
Likvide beholdninger		48.699	354
Omsætningsaktiver i alt		259.257	200.544
Aktiver i alt		700.471	657.694

BALANCE

		t.kr.	t.kr.
Kalvebod Ejendomme I A/S	Note	2023	2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		2.000	2.000
Overført resultat i alt		698.471	654.829
Egenkapital i alt		700.471	656.829
Gæld			
Kortfristet gæld			
Selskabsskat		0	865
Anden gæld		0	0
Kortfristet gæld i alt		0	865
Gæld i alt		0	865
Passiver i alt		700.471	657.694
Medarbejderforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Aktionærforhold	9		
Koncernforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	t.kr.	t.kr.
Kalvebod Ejendomme I A/S	2023	2022
Aktiekapital	2.000	2.000
Aktiekapital ultimo	2.000	2.000
Overført resultat tidligere år	654.829	621.354
Overført af årets resultat	43.642	33.475
Overført resultat i alt	698.471	654.829
Egenkapital i alt	700.471	656.829

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Finansielle indtægter	15
3. Finansielle omkostninger	15
4. Skat af årets resultat	15
5. Værdipapirer	15
6. Medarbejderforhold	15
7. Eventualforpligtelser	15
8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16
9. Aktionærforhold	16
10. Koncernforhold	16

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kalvebod Ejendomme I A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2022.

Årsrapporten er aflagt i TDKK.

De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele kroner kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

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 sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, udbytter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring til udskudt skat, samt eventuelle reguleringer vedrørende tidligere års omkostningsførte skat.

Tilgodehavende eller skyldig selskabsskat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Forenet Kredit F.M.B.A og afregner evt. betaalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for årets opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Finansielle aktiver

Værdipapirer der består af aktier og obligationer måles efter første indregning til dagsværdi opgjort på grundlag af noterede priser på et aktivt marked, anerkendte værdiansættelsesmetoder baseret på markedsinformationer eller øvrige anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Realiserede og urealiserede tab og gevinster vedrørende ændringer i dagsværdien indregnes under "Kursreguleringer" i resultatopgørelsen i den periode hvori de opstår.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab på baggrund af en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser

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

NOTER

	t.kr.	t.kr.
Kalvebod Ejendomme I A/S	2023	2022
2. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Realiserede kursavance, aktier	1.517	5.250
Urealiserede kursavance, aktier	42.299	33.559
Renter, bank	178	0
Renter, skat	0	12
Renter, tilgodehavender tilknyttede virksomheder	12.134	4.190
Finansieringsindtægter i alt	56.128	43.011
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter, bank	0	365
Renter, skat	21	0
Finansieringsomkostninger i alt	21	365
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Beregnet skat	9.690	6.865
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.625	2.573
Skat af årets resultat	12.315	9.438
<p>Pillar II: Den 7. december 2023 vedtog regeringen i Danmark, hvor det ultimative moderselskab Forenet Kredit f.m.b.a. er hjemmehørende, minimumsbeskatningsloven gældende fra 1. januar 2024. I henhold til lovgivningen vil Forenet Kredit f.m.b.a. være forpligtet til at betale Top-Up skat i Danmark af overskud i sine datterselskaber, der beskattes med en effektiv skattesats, der er mindre end 15 procent. Koncernen har anvendt overgangsreglerne omkring Transitional CbCR Safe Harbour og baseret herpå, forventer Kalvebod Ejendomme I ingen påvirkning af reglerne. Regnskabet indeholder derfor ikke udskudte skatter tilknyttet pillar II reglerne.</p>		
5. VÆRDIPAPIRER		
Aktier	441.214	457.150
I alt	441.214	457.150

Selskabets værdipapirer består af aktier i det noterede investeringsselskab PRAS A/S, som måles til skønnet dagsværdi på baggrund af oplysninger fra Lokale Pengeinstitutter. Dagsværdien af PRAS A/S er baseret på regnskabsaflæggelsen pr. 30. september 2023 for den underliggende noterede investering (dagsværdiniveau 3).

6. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i selskabet i regnskabsåret.

7. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår fra 2018 i sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på rente, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser over for skat fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

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

NOTER

Kalvebod Ejendomme I A/S

8. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

Som nærtstående parter anses Forenet Kredit F.M.B.A, Nykredit A/S, moderselskabet Nykredit Realkredit A/S og dette selskabs associerede- og tilknyttede virksomheder, samt medlemmer og bestyrelse i Kalvebod Ejendomme I A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmessige vilkår.

9. AKTIONÆRFORHOLD

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

10. KONCERNFORHOLD

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