



Kalvebod Ejendomme II A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

(CVR nr. 31 42 84 59)

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Mogens Krøyer'.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledespåtegning	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 perioden 1. januar - 31. december 2015 for Kalvebod Ejendomme II 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 II 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 II A/S.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II 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 at 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, 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

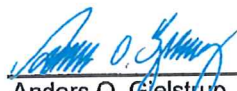
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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 II A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

CVR-nummer: 31 42 84 59

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 er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Årets resultat efter skat blev et overskud på 2.058 t. kr.

Der er i regnskabsåret solgt ejendomme i datterselskaberne Drea-BVG Ejendomme ApS og Ulrikkenborg Allé 13 ApS.

Selskabet har i regnskabsåret solgt Aage Skouboes Vej 2 A/S.

Der er i regnskabsåret afgivet erklæringer i henhold til selskabslovens §216, hvorefter følgende 6 datterselskaber er blevet opløst: Drea-BVG Ejendomme ApS, Engtoftevej 1 Holding A/S, L.I. Brandes Allé 16 A/S, Rolighedsvej 15 Holding A/S, Trepkasgade 3 Holding A/S og Ulrikkenborg Allé 13 Holding 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. Kapitalandelens værdi påvirkes således af det fastsatte afkastkrav på de enkelte ejendomme, som bl.a. afhænger af ledelsens skøn og vurderinger, udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveauet samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen er forsvarlig.

Begivenheder efter balancedagen

Der er 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 sandsynligt, 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 kursreguleringer vedrørende 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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 tilgodehavender" eller "Anden gæld".

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Resultat i tilknyttede virksomheder	1	728.196	16.590
Driftsomkostninger		<u>-128.994</u>	<u>-177</u>
Bruttofortjeneste		599.202	16.413
Værdireguleringer	2	<u>613.034</u>	<u>1.611</u>
Resultat før finansielle poster		1.212.236	18.024
Finansieringsindtægter	3	1.071.657	588
Finansieringsomkostninger	4	<u>-1.046.410</u>	<u>-2.850</u>
Resultat før skat		1.237.483	15.762
Skat af årets resultat	5	<u>820.869</u>	<u>-1.156</u>
Årets resultat		<u><u>2.058.352</u></u>	<u><u>14.606</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		2.058.352	14.606

BALANCE pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	9.458.390	61.852
Andre tilgodehavender	7	<u>9.000.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>18.458.390</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>18.458.390</u>	<u>61.852</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		0	0
Tilgodehavende selskabsskat		257.875	486
Andre tilgodehavender		39.873	4
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		<u>41.033.649</u>	<u>49.344</u>
Tilgodehavender		41.331.397	49.834
Likvide beholdninger		<u>27.901.733</u>	<u>9.882</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>69.233.130</u>	<u>59.716</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>87.691.520</u></u>	<u><u>121.568</u></u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		22.000.000	22.000
Overført resultat i alt		<u>65.227.555</u>	<u>63.169</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>87.227.555</u>	<u>85.169</u>
Kortfristet gæld			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	34.966
Anden gæld	8	<u>463.965</u>	<u>1.433</u>
Kortfristet gæld		<u>463.965</u>	<u>36.399</u>
GÆLD I ALT		<u>463.965</u>	<u>36.399</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>87.691.520</u></u>	<u><u>121.568</u></u>
Aktionærforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Aktiekapital primo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Aktiekapital ultimo	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Overført resultat tidligere år	63.169.203	48.563
Overført af årets resultat	<u>2.058.352</u>	<u>14.606</u>
Overført resultat i alt	<u>65.227.555</u>	<u>63.169</u>
Egenkapital i alt	<u><u>87.227.555</u></u>	<u><u>85.169</u></u>

Aktiekapitalen består af aktier af kr.1.000 og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

Ændring i aktiekapital	
Aktiekapital pr. 1/1 2011	20.000.000
Tilgang 2011, kapitalforhøjelse	2.000.000
Aktiekapital pr. 31/12-2015	<u><u>22.000.000</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Resultat i tilknyttede virksomheder		
Regnskabsmæssig avance salg kapitalandele	-517.703	-547
Andel af resultat i dattervirksomheder	<u>1.245.899</u>	<u>17.137</u>
Resultat i tilknyttede virksomheder	<u><u>728.196</u></u>	<u><u>16.590</u></u>
2 Værdireguleringer		
Kursreguleringer finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	<u>613.034</u>	<u>1.611</u>
Værdireguleringer	<u><u>613.034</u></u>	<u><u>1.611</u></u>
3 Finansieringsindtægter		
Renter bank	178	19
Renter pantebrev	221.178	0
Renter mellemregninger tilknyttede virksomheder	<u>850.301</u>	<u>569</u>
Finansieringsindtægter	<u><u>1.071.657</u></u>	<u><u>588</u></u>
4 Finansieringsomkostninger		
Renter bank, tilknyttede virksomheder	49.407	102
Renter mellemregninger tilknyttede virksomheder	254.069	22
Renter finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	<u>742.934</u>	<u>2.726</u>
Finansieringsomkostninger	<u><u>1.046.410</u></u>	<u><u>2.850</u></u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-70.178	-482
Regulering af skat vedr. tidligere år	-750.691	-244
Regulering udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.882</u>
Skat af årets resultat	<u><u>-820.869</u></u>	<u><u>1.156</u></u>
6 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2015	219.847.002	240.276
Afgang	<u>-168.782.083</u>	<u>-20.429</u>
Kostpris 31.12.2015	51.064.919	219.847
Værdiregulering 01.01.2015	-157.994.582	-190.702
Tilbageførte værdireguleringer	115.142.154	15.570
Andel i årets resultat, netto	<u>1.245.899</u>	<u>17.137</u>
Værdiregulering 31.12.2015	<u><u>-41.606.529</u></u>	<u><u>-157.995</u></u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	<u><u>9.458.390</u></u>	<u><u>61.852</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

6 Finansielle anlægsaktiver - fortsat

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:	<u>Ejerandel</u>	<u>Hjemsted</u>
Kirstinehøj 17 A/S	100%	København
Nørrebrogade 249 Holding A/S	100%	København

7 Andre tilgodehavender

Af tilgodehavendet forfalder med 2,5 mio. kr. inden for 1 år. Resterende tilgodehavender afdrages kvartalsvist frem til 30. juni 2018.

	2015 kr.	2014 t.kr.
8 Anden gæld		
Dagsværdi af afledte finansielle instrumenter	349.231	1.418
Skyldige omkostninger	<u>114.734</u>	<u>15</u>
Anden gæld	<u>463.965</u>	<u>1.433</u>

9 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.

10 Eventualforpligtelser

Kalvebod Ejendomme II 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.