

Kalvebod Ejendomme II A/S

Kalvebod Brygge 1-3

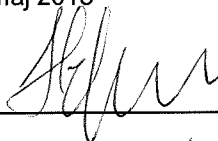
1780 København V

(CVR nr. 31 42 84 59)

Arsrapport 2017

Godkendt på generalforsamlingen

28. maj 2018



Dirigent *Henriette Johansen*

INDHOLDSFORTEGNELSE**SIDE**

Ledelsespåtegning	3
Intern revisions påtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

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.

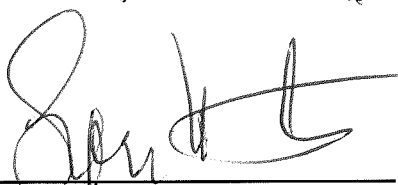
København, den 28. maj 2018

Direktionen


Henriette Johansen

Bestyrelse:


Steen Munk, formand


Søren Hoffmann Christiansen


Claus Friis-Jensen

INTERN REVISIONS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har foretaget en gennemgang af virksomhedens forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

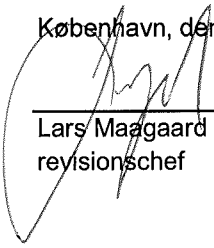
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


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.

København, den 28. maj 2018


Lars Maagaard
revisionschef


Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejere i Kalvebod Ejendomme II A/S.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 selskabets 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 selskabet, 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - FORTSAT

* 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 selskabets 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 konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

* 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 blandt andet 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.

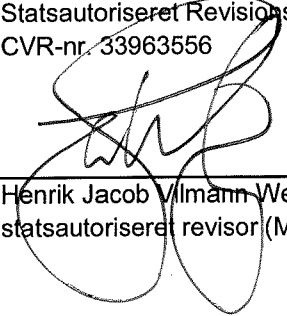
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

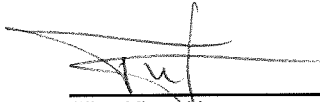
København, den 28. maj 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556


Henrik Jacob Vilmann Wellejus
statsautoriseret revisor (MNE-nr. 24807)


Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor (MNE-nr 23295)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kalvebod Ejendomme II A/S

Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

CVR-nummer: 31 42 84 59

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Direktion

Henriette Johansen

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:

Selskabet har i regnskabsåret solgt aktierne i datterselskabet Nørrebrogade 249 Holding A/S og ejendom i datterselskabet Kirstinehøj 17 A/S. Der er herefter ingen aktivitet i selskabet og det tilbageværende datterselskab. Det vil i 2018 blive besluttet, om der skal ske solvent afvikling af selskabet og/eller datterselskabet eller om selskabet og/eller datterselskabet skal indgå i nye investeringsaktiviteter.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 1.841 t. kr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring af 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 fra 1. juli 2017 sambeskattet med alle danske koncernselskaber i foreningen Forenet Kredit og afregner evt. betalbar selskabsskat til Forenet Kredit.

Forenet Kredit afregner den samlede betalbare skat for koncern af den for året opgjort 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

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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	2017 kr.	2016 t.kr.
Resultat i tilknyttede virksomheder	1	-1.644.966	27.316
Driftsomkostninger		<u>-514.303</u>	<u>-154</u>
Bruttofortjeneste		-2.159.269	27.162
Værdireguleringer	2	<u>0</u>	<u>349</u>
Resultat før finansielle poster		-2.159.269	27.511
Finansieringsindtægter	3	608.223	1.978
Finansieringsomkostninger	4	<u>-313.826</u>	<u>-389</u>
Resultat før skat		-1.864.872	29.100
Skat af årets resultat	5	<u>23.658</u>	<u>227</u>
Årets resultat		<u><u>-1.841.214</u></u>	<u><u>29.327</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		-1.841.214	29.327

BALANCE pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	4.651.877	36.774
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.500</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.651.877</u>	<u>43.274</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>4.651.877</u>	<u>43.274</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		23.766	59
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		<u>9.950.139</u>	<u>59.678</u>
Tilgodehavender		9.973.905	59.737
Likvide beholdninger		<u>100.168.010</u>	<u>13.604</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>110.141.915</u>	<u>73.341</u>
AKTIVER I ALT		<u>114.793.792</u>	<u>116.615</u>

BALANCE pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		22.000.000	22.000
Overført resultat i alt		<u>92.713.729</u>	<u>94.555</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>114.713.729</u>	<u>116.555</u>
Kortfristet gæld			
Selskabsskat		0	0
Anden gæld	7	<u>80.063</u>	<u>60</u>
Kortfristet gæld		<u>80.063</u>	<u>60</u>
GÆLD I ALT		<u>80.063</u>	<u>60</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>114.793.792</u></u>	<u><u>116.615</u></u>
Aktionærforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2017	2016
	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	94.554.943	65.228
Overført af årets resultat	<u>-1.841.214</u>	<u>29.327</u>
Overført resultat i alt	<u>92.713.729</u>	<u>94.555</u>
Egenkapital i alt	<u><u>114.713.729</u></u>	<u><u>116.555</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 2013	22.000.000
Aktiekapital pr. 31/12-2017	<u><u>22.000.000</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1 Resultat i tilknyttede virksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder	-1.644.966	27.316
Resultat i tilknyttede virksomheder	<u>-1.644.966</u>	<u>27.316</u>
2 Værdireguleringer		
Kursreguleringer finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	0	349
Værdireguleringer	<u>0</u>	<u>349</u>
3 Finansieringsindtægter		
Renter pantebrev	137.642	368
Renter mellemregninger tilknyttede virksomheder	470.581	1.610
Finansieringsindtægter	<u>608.223</u>	<u>1.978</u>
4 Finansieringsomkostninger		
Renter bank, tilknyttede virksomheder	313.826	49
Renter finansielle instrumenter, tilknyttede virksomheder	0	340
Finansieringsomkostninger	<u>313.826</u>	<u>389</u>
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	-23.658	-59
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-168
Skat af årets resultat	<u>-23.658</u>	<u>-227</u>
6 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 01.01.2017	51.064.919	51.065
Afgang	-22.062.715	0
Kostpris 31.12.2017	<u>29.002.204</u>	<u>51.065</u>
Værdiregulering 01.01.2017	-14.290.875	-41.607
Tilbageførte værdireguleringer	-8.414.486	0
Andel i årets resultat, netto	-1.644.966	27.316
Værdiregulering 31.12.2017	<u>-24.350.327</u>	<u>-14.291</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>4.651.877</u>	<u>36.774</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

	2017	2016
	kr.	t.kr.
7 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	25.000	60
Anden gæld	55.063	0
Anden gæld i alt	<u>80.063</u>	<u>60</u>

8 Aktionærforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr 12 71 92 80
Det øverste koncernregnskab udarbejdes af foreningen Forenet Kredit, 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

Selskabet indgår fra 1. juli 2017 i en dansk sambeskatning med foreningen Forenet Kredit som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit.