

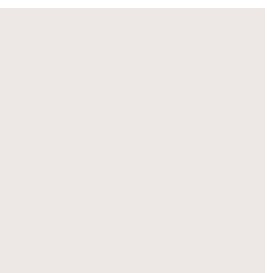
Kalvebod Ejendomme II A/S

CVR nr. 31 42 84 59

Årsrapport 2019

Årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 er godkendt på generalforsamlingen den 23. marts 2020

Christopher Franzén



INDHOLDSFORTEGNELSE

LEDELSESBERETNING

Ledelsesberetning 4

PÅTEGNINGER

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 2.883 t.kr. mod 19.905 t.kr. i 2018. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Forventet udvikling

Selskabet forventer for 2020 et resultat der er bedre end 2019.

Begivenheder efter balance dagen

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 II A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 30. januar 2020

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann
Formand

Martin Von Horsten

Palle Nordahl

Kenneth Hedegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kalvebod Ejendomme II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 øvrige 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING, FORTSAT

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.

København, 30. januar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Würtz Rosendal
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 40039)

Rasmus Grynderup Kiær Steffensen
Statsautoriseret revisor (MNE-nr. 44143)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Kalvebod Ejendomme II A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

CVR-nummer: 31 42 84 59

Regnskabsår: 1. januar – 31. december 2019

Hjemsted: København

Revision

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

CVR-nr.: 33 96 35 56

Direktion

Martin Von Horsten

Bestyrelse

David Hellemann, formand

Martin Von Horsten

Palle Nordahl

Kenneth Hedegaard

Bestyrelse

Ordinær generalforsamling afholdes den 23. marts 2020 på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSE

		Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S	Note	2019	2018
RESULTATOPGØRELSE			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	1.531.472	21.903
Driftsomkostninger		-30.155	-47
Bruttofortjeneste		1.501.317	21.856
Resultat før finansielle poster		1.501.317	21.856
Finansielle indtægter	3	1.696.749	0
Finansielle omkostninger	4	-1.079.915	-2.515
Resultat før skat		2.118.151	19.341
Skat	5	764.932	564
Årets resultat		2.883.083	19.905
Forslag til resultatdisponering	6		

BALANCE

		Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S			
	Note	2019	2018
AKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Værdipapier	7	36.112.500	-
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	66.597.034	244.753
Finansielle anlægsaktiver i alt		102.709.534	244.753
Anlægsaktiver i alt		102.709.534	244.753
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder		2.112.794	-
Aktuelle skatteaktiver		764.932	564
Andre tilgodehavender		84.560	-
Tilgodehavender i alt		2.962.286	564
Likvide beholdninger		41.246.415	399
Omsætningsaktiver i alt		44.208.701	963
Aktiver i alt		146.918.235	245.716

BALANCE

		Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S			
	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		22.000.000	22.000
Overført resultat i alt		115.814.460	112.619
Egenkapital i alt		137.814.460	134.619
Gæld			
Kortfristet gæld			
Gæld tilknyttede virksomheder		9.022.678	111.023
Anden gæld	9	81.097	74
Kortfristet gæld i alt		9.103.775	111.097
Gæld i alt		9.103.775	111.097
Passiver i alt		146.918.235	245.716
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Aktionærforhold	12		
Koncernforhold	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S		
	2019	2018
Aktiekapital	22.000.000	22.000
Aktiekapital ultimo	22.000.000	22.000
Overført resultat tidligere år	112.619.377	92.714
Andre bevægelser vedrørende kapitalandele	312.000	-
Overført af årets resultat	2.883.083	19.905
Overført resultat i alt	115.814.460	112.619
Egenkapital i alt	137.814.460	134.619
Aktiekapitalen består af aktier af 100 kr. og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser		
Ændring i aktiekapitalen		
Aktiekapital pr. 1. januar 2019	22.000.000	22.000
Aktiekapital pr. 31. december 2019	22.000.000	22.000

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16
3. Finansielle indtægter	16
4. Finansielle omkostninger	16
5. Skat af årets resultat	16
6. Forslag til resultatdisponering	16
7. Værdipapirer	16
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16
9. Anden gæld	17
10. Eventualforpligtelser	17
11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17
12. Aktionærforhold	17
13. Koncernforhold	17

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2018.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme II A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte dattervirksomheds resultat efter skat.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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. betalbar 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 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter en indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbyttet fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for selskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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.

NOTER

Andre finansielle forpligtigelser

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

Gæld til tilknyttede virksomheder

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

Andre gældsforpligtigelser

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

NOTER

	Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S	2019	2018
2. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Andel af resultat i tilknyttede virksomheder	1.531.472	21.903
Resultat af tilknyttede virksomheder	1.531.472	21.903
3. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Kursregulering, obligationer	62.500	
Renter obligationer	1.633.685	-
Renter SKAT	564	0
Finansieringsindtægter i alt	1.696.749	0
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter bank	192.990	94
Renter gæld tilknyttede virksomheder	886.925	2.421
Finansieringsomkostninger i alt	1.079.915	2.515
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Beregnet skat	128.945	-564
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-893.877	0
Skat af årets resultat	-764.932	-564
6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	2.883.083	19.905
Årets resultat	2.883.083	19.905
7. VÆRDIPAPIRER		
Virksomhedsobligationer	36.112.500	-
I alt	36.112.500	-
8. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Kostpris 1. januar 2019	247.200.367	29.002
Tilgang	-	218.198
Afgang	-	-
Kostpris 31. december 2019	247.200.367	247.200
Værdiregulering 1. januar 2019	-2.446.805	-24.350
Udbytte	-180.000.000	-
Andel af årets resultat	1.531.472	21.903
Op- og nedskrivninger, netto	312.000	
Værdiregulering 31. december 2019	-180.603.333	-2.447
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	66.597.034	244.753

NOTER

	Kr.	T. kr.
Kalvebod Ejendomme II A/S	2019	2018
8. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER, FORTSAT	Ejerandele	Hjemsted
Kapitalandele tilknyttede virksomheder omfatter: Kirstinehøj 17 A/S	100	København
9. ANDEN GÆLD		
Skyldige omkostninger	81,097	74
Anden gæld i alt	81.097	74

10. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

11. 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, Kalvebod Ejendomme II's datterselskab samt medlemmer og bestyrelse i Kalvebod Ejendomme II A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

12. AKTIONÆRFORHOLD

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

13. 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