

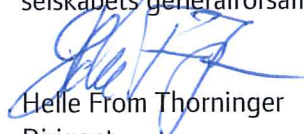
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S

CVR-nr. 31 58 93 71

Årsrapport 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling den 22. februar 2016


Helle From Thorninger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Intern revisions erklæringer	5
Den uafhængige revisors erklæringer	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet:	Ejendomsselskabet Kalvebod A/S Kalvebod Brygge 1 1560 København V CVR-nr. 31 58 93 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Bestyrelse:	Søren Holm, formand Thomas Boisen Schmidt Kenneth Hedegaard
Direktion:	Steen Munk
Revision:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S
Generalforsamling:	Ordinær generalforsamling afholdes den 22. februar 2016 på selskabets adresse

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, der udøves ved direkte eller indirekte gennem datterselskaber at eje, drive, udvikle og sælge fast ejendom, herunder afvikling af forudindgåede engagementer med selskaber i Nykredit koncernen.

Ejendomsselskabet blev etableret i 2009 som følge af markedssituationen på ejendomsmarkedet, hvor det i flere tilfælde kan være en fordel at håndtere og udvikle ejendomme frem for at søge dem afhændet med det samme. Gennem Ejendomsselskabet Kalvebod A/S har Nykredit koncernen mulighed for at begrænse tab på nødlidende ejendomsengagementer ved gennem aktivt ejerskab, drift etc. at opnå en bedre pris på ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat blev et overskud på 24.248 t.kr. mod et overskud i 2014 på 20.878. t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 209.111 t.kr.

Årets resultat er påvirket af indtægter af kapitalandele med 24.223 t.kr. Resultatet af kapitalandele er ligesom foregående år positivt påvirket af ejendomssalg.

Forventninger

Der forventes fortsat, løbende at være en naturlig afvikling af datterselskaberne og deres aktiviteter. Henset til afviklingen og det faldende aktivitetsniveau forventes der et nulresultat for 2016.

Usikkerheder 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 udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveauet samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen er forsvarlig.

Overskudsdisponering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at der for regnskabsåret 2015 ikke udbetales udbytte.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Kalvebod 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 5. februar 2016

Direktion



Steen Munk

Bestyrelse



Søren Holm
formand



Thomas Boisen Schmidt



Kenneth Hedegaard

Intern revisions erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalvebod 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 fejl-information.

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 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 5. februar 2016



Claus Okholm
revisionschef



Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kalvebod A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalvebod A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, som er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

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.

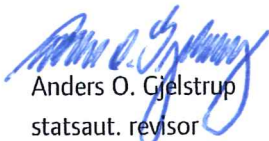
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 5. februar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56


Anders O. Gjelstrup
statsaut. revisor


Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalvebod A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Alle tal i årsrapporten præsenteres i hele kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrunding til hele kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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. 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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter fra management fee mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af selskabet, herunder advokat- og revisionsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt godtgørelse under acontoskatteordningen.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen.

Skat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

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

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Foreningen Nykredit og afregner den opgjorte betalbare skat til Foreningen Nykredit. Foreningen Nykredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Ved køb af kapitalandele i tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens §112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Beløb i kr.

	Note	Ejendomsselskabet Kalvebod A/S 2015	2014
Andre driftsindtægter		805.000	871.000
Andre eksterne omkostninger	1	882.974	1.043.361
BRUTTORESULTAT		-77.974	-172.361
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	24.222.879	20.986.129
Andre finansielle indtægter	3	2.728	29.399
Andre finansielle omkostninger	4	-5	-
RESULTAT FØR SKAT		24.147.628	20.843.167
Skat af årets resultat	5	-	-35.065
ÅRETS RESULTAT		24.147.628	20.878.232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte		-	95.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		24.222.879	6.868.014
Overført overskud		-75.251	-60.398.027
I alt		24.147.628	41.469.987

Balance pr. 31. december

Beløb i kr.

	Note	Ejendomsselskabet Kalvebod A/S 2015	2014
AKTIVER			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		205.137.617	180.914.737
Finansielle anlægsaktiver		205.137.617	180.914.737
Tilgodehavende selskabsskat		80.000	165.065
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		512.500	-
Andre tilgodehavender		1.600	1.600
Tilgodehavender i alt		594.100	166.665
Likvide beholdninger		3.485.798	3.882.454
Omsætningsaktiver i alt		4.079.898	4.049.119
AKTIVER I ALT		209.217.515	184.963.856
PASSIVER			
Aktiekapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		52.077.022	27.854.143
Overført overskud eller underskud		152.034.463	152.109.713
Foreslået udbytte		-	-
Egenkapital i alt	6	209.111.485	184.963.856
Anden gæld		106.030	-
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		106.030	-
PASSIVER I ALT		209.217.515	184.963.856
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

1. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Øvrige driftsomkostninger	882.974	1.043.361
I alt	882.974	1.043.361
Revisionshonorar		
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision	27.500	27.100
Heraf vedrørende andre ydelser end revision	-	-

2. INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	24.222.879	20.986.129
I alt	24.222.879	20.986.129

3. ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-	29.238
Andre finansielle indtægter	2.728	161
I alt	2.728	29.399

4. ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteomkostninger	-5	-
I alt	-5	-

5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Aktuel skat	-	-35.065
I alt	-	-35.065

6. EGENKAPITAL

Aktiekapital		
Saldo primo	5.000.000	5.000.000
Tilgang	-	-
Saldo ultimo	5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo primo	27.854.143	6.868.014
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponeringen	24.222.879	20.986.129
Saldo ultimo	52.077.023	27.854.143
Overført overskud fra tidligere år		
Overført overskud fra tidligere år	152.109.713	152.217.610
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponeringen	-75.251	-107.217
Overført overskud i alt	152.034.463	152.109.713
Foreslået udbytte		
Foreslået udbytte primo	-	95.000.000
Udbetalt udbytte	-	-95.000.000
Foreslået udbytte for året jf. resultatdisponeringen	-	0
Foreslået udbytte i alt	-	-
Egenkapital ultimo	209.111.485	184.963.856
Aktiekapitalen er fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.		
Ændringer i aktiekapitalen:		
Aktiekapital 1/1 2010	5.000.000	5.000.000
Aktiekapital 31/12 2015	5.000.000	5.000.000

7. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen Nykredit som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes 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 Foreningen Nykredit.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for realkreditgæld og bankgæld i alle selskaber i Kalvebod Ejendomme I koncernen og Kalvebod Ejendomme II koncernen.

8. EJERFORHOLD MV.

Følgende ejer er noteret i selskabets ejerbog:

Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V ejer 100% af aktiekapitalen.

9. KONCERNFORHOLD

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