

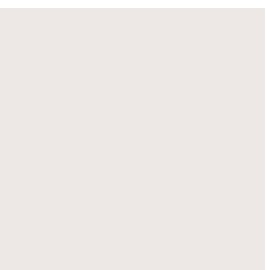
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S

CVR nr. 31 58 93 71

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev 27.748 t.kr. mod 25.303 t.kr. i 2018. Årets resultat er bedre end forventet.

Et af koncernens selskaber har i året modtaget et skattefrit tilskud på 413.600 t.kr., selskabets egenkapitalen udgør herefter 697.863 t.kr. ved udgangen af 2019 mod 256.203 t.kr. ultimo 2018.

Årets resultat er påvirket af indtægter af kapitalandele med 27.483 t.kr. Resultatet af kapitalandele er primært påvirket af positive fondsreguleringer med 18.505 t.kr.

Forventet udvikling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets datterselskaber består af ejendoms- og investeringsselskaber, der indregner og måler værdipapirer og ejendomsporteføljer til dagsværdi. Kapitalandelenes værdi påvirkes således bl.a. 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 værdiansættelserne er forsvarlige.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalvebod 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

Kenneth Hedegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Kalvebod A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kalvebod 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

Ejendomsselskabet Kalvebod A/S

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V

CVR-nummer: 31 58 93 71

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

Kenneth Hedegaard

Bestyrelse

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

RESULTATOPGØRELSE

		Kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S			
	Note	2019	2018
RESULTATOPGØRELSE			
Andre driftsindtægter		30.000	30
Andre eksterne omkostninger	2	-52.827	-60
Bruttofortjeneste		-22.827	-30
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	27.782.785	25.342
Resultat før finansielle poster		27.759.958	25.312
Finansielle indtægter	4	11	-
Finansielle omkostninger	5	-21.678	-20
Resultat før skat		27.738.291	25.292
Skat	6	9.791	11
Årets resultat		27.748.082	25.303
Forslag til resultatdisponering	7		

BALANCE

		Kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S	Note	2019	2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	693.571.938	251.877
Finansielle anlægsaktiver i alt		693.571.938	251.877
Anlægsaktiver i alt		693.571.938	251.877
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Aktuelle skatteaktiver		9.791	11
Tilgodehavender i alt		9.791	11
Likvide beholdninger		4.298.818	4.340
Omsætningsaktiver i alt		4.308.609	4.351
Aktiver i alt		697.880.547	256.228

BALANCE

		Kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S			
	Note	2019	2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		5.000.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		126.911.343	98.816
Overført resultat i alt		565.952.097	152.387
Egenkapital i alt		697.863.440	256.203
Gæld			
Kortfristet gæld			
Selskabsskat		-	-
Anden gæld	9	17.107	25
Kortfristet gæld i alt		17.107	25
Gæld i alt		17.107	25
Passiver i alt		697.880.547	256.228
Eventualforpligtelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		
Aktionærforhold	12		
Koncernforhold	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S	2019	2018
Aktiekapital	5.000.000	5.000
Aktiekapital ultimo	5.000.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Saldo primo	98.816.558	73.474
Andre bevægelser vedrørende kapitalandele	312.000	-
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponeringen	27.782.785	25.342
Saldo ultimo	126.911.343	98.816
Overført resultat		
Overført resultat tidligere år	152.386.800	152.426
Koncerntilskud	413.600.000	
Overført af årets resultat jf. resultatdisponeringen	-34.703	-39
Overført resultat i alt	565.952.097	152.387
Egenkapital i alt	697.863.440	256.203
Aktiekapitalen består af aktier af 1.000 kr. og multipla heraf. Aktienkapitalen er ikke opdelt i klasser		
Ændring i aktiekapitalen		
Aktiekapital pr. 1. januar 2019	5.000.000	
Aktiekapital pr. 31. december 2019	5.000.000	

NOTER

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Andre eksterne omkostninger	15
3. resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15
4. Finansielle omkostninger	15
5. Skat af årets resultat	15
6. Forslag til resultatdisponering	15
7. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15
8. Anden gæld	16
9. Eventualforpligtelser	16
10. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	16
11. Aktionærforhold	16
12. Koncernforhold	16

NOTER

1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kalvebod 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 Ejendomsselskabet Kalvebod A/S 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

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.

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 Forenet Kredit og afregner den opgjorte betalbare skat til Forenet Kredit. Forenet Kredit 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.

NOTER

	Kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S	2019	2018
2. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision	18.750	19
3. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	27.782.785	25.342
Resultat af tilknyttede virksomheder	27.782.785	25.342
4. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renter SKAT	11	-
Finansielle indtægter i alt	11	-
5. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteomkostninger	21.678	20
Finansielle omkostninger i alt	21.678	20
6. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Beregnet skat	-9.791	-11
Skat af årets resultat	-9.791	-11
7. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	27.782.785	25.342
Overført overskud	-34.703	-39
Årets resultat	27.748.082	25.303
8. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Kostpris 1. januar 2019	153.060.594	153.061
Koncerntilskud	413.600.000	-
Kostpris 31. december 2019	566.660.594	153.061
Værdireguleringer 1. januar 2019	98.816.559	73.474
Andre bevægelser vedrørende kapitalandele	312.000	-
Andel af årets resultat	27.782.785	25.342
Værdireguleringer 31. december 2019	126.911.344	98.816
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	693.571.938	251.877
	Ejerandele	Hjemsted
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:		
Kalvebod Ejendomme I A/S	100	København
Kalvebod Ejendomme II A/S	100	København

NOTER

	kr.	T. kr.
Ejendomsselskabet Kalvebod A/S		
	2019	2018
9. ANDEN GÆLD		
Skyldige omkostninger	15.000	19
Anden gæld	2.107	6
Anden gæld i alt	17.107	25

10. EVENTUALFORPLIGTELSER

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.

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

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, samt medlemmer og bestyrelse i Ejendomsselskabet Kalvebod A/S. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

12. AKTIONÆRFORHOLD

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse
Nykredit Realkredit 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