

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 10 12 53 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2013.

Knud Aage Gerstenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Kalvebod Hus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. april 2013

Direktion

Michael Jordan

Bestyrelse

Knud Aage Gerstenberg
formand

Bo Rygaard

Niels Frederiksen

Michael Jordan

Annette Svensson

Mathilde Petri

Birte Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kalvebod Hus ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Hus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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, der 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. april 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33
1620 København

CVR-nr.: 10 12 53 59
Stiftet: 3. december 1942
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
25. regnskabsår

Bestyrelse

Knud Aage Gerstenberg, formand
Bo Rygaard
Niels Frederiksen
Michael Jordan
Annette Svensson
Mathilde Petri
Birte Rasmussen

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Modervirksomhed

Kavi Invest A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kalvebod Hus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "ejendommens driftsomkostninger".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kalvebod Hus ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter	25.088	24.530
Ejendommens driftsomkostninger	-12.917	-4.577
Andre eksterne omkostninger	-1.559	-791
Resultat før finansielle poster	10.612	19.162
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	620	531
3 Andre finansielle indtægter	861	300
4 Andre finansielle omkostninger	-1.304	-3.207
Resultat før skat	10.789	16.786
5 Skat af årets resultat	-2.562	-2.335
Årets resultat	8.227	14.451
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	16.000	10.000
Overføres til overført resultat	0	4.451
Disponeret fra overført resultat	-7.773	0
Disponeret i alt	8.227	14.451

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2012 t.kr.	2011 t.kr.
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	254.000	254.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	254.000	254.000
Anlægsaktiver i alt		254.000	254.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.912	8.122
	Andre tilgodehavender	283	248
	Periodeafgrænsningsposter	36	59
	Tilgodehavender i alt	16.231	8.429
	Likvide beholdninger	1.339	12.374
Omsætningsaktiver i alt		17.570	20.803
Aktiver i alt		271.570	274.803

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2012 t.kr.	2011 t.kr.
Egenkapital			
8	Anpartskapital	200	200
9	Overført resultat	140.545	148.318
10	Foreslået udbytte for regnskabsåret	16.000	10.000
Egenkapital i alt		156.745	158.518
Hensatte forpligtelser			
11	Hensættelser til udskudt skat	33.567	33.444
Hensatte forpligtelser i alt		33.567	33.444
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	53.479	56.409
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	53.479	56.409
	Deposita	22.074	22.005
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.203	268
13	Selskabsskat	2.439	3.960
	Anden gæld	1.063	199
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.779	26.432
Gældsforpligtelser i alt		81.258	82.841
Passiver i alt		271.570	274.803
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Eventualposter			
16 Nærtstående parter			

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

	2012 t.kr.	2011 t.kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af prioritetsgæld	620	531
	620	531
3. Andre finansielle indtægter		
Af årets finansielle indtægter vedr. 700 t.kr. renter fra tilknyttede virksomheder		
4. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.304	3.207
	1.304	3.207
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.439	3.960
Årets regulering af udskudt skat	123	-1.625
	2.562	2.335
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	171.922	171.922
Kostpris 31. december	171.922	171.922
Regulering til dagsværdi 1. januar	82.078	82.078
Regulering til dagsværdi 31. december	82.078	82.078
Regnskabsmæssig værdi 31. december	254.000	254.000

Ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2012 220.000 t.kr. (2011: 220.000 t.kr.)

Noter

	31/12 2012 t.kr.	31/12 2011 t.kr.
7. Tilgodehavende selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar	-3.960	-3.952
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	3.960	3.952
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-2.439	-3.960
	-2.439	-3.960
8. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	200	200
	200	200
Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr.		
Anpartskapitalen er ikke opdelt i anpartsklasser.		
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	148.318	143.867
Årets overførte overskud eller underskud	-7.773	4.451
	140.545	148.318
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	10.000	12.000
Udloddet udbytte	-10.000	-12.000
Udbytte for regnskabsåret	16.000	10.000
	16.000	10.000
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar	33.444	35.069
Udskudt skat af årets resultat	123	-1.625
	33.567	33.444

Noter

	31/12 2012 t.kr.	31/12 2011 t.kr.
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	53.479	56.409
	53.479	56.409
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 52.861	 37.399
13. Skyldig selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar	3.960	3.952
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-3.960	-3.952
Beregnet selskabsskat for indeværende år	2.439	3.960
	2.439	3.960

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 254.000 t.kr.

15. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

16. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Kavi Invest A/S, København, Danmark