

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33, 1620 København

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 10 12 53 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2014.

Knud Aage Gerstenberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Kalvebod Hus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. maj 2014

Direktion

Michael Jordan

Bestyrelse

Knud Aage Gerstenberg
formand

Bo Rygaard

Niels Frederiksen

Michael Jordan

Hans Christian Hansen

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. maj 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kalvebod Hus ApS
Vesterbrogade 33
1620 København

CVR-nr.: 10 12 53 59
Stiftet: 10. december 2002
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
26. regnskabsår

Bestyrelse

Knud Aage Gerstenberg, formand
Bo Rygaard
Niels Frederiksen
Michael Jordan
Hans Christian Hansen
Mathilde Petri
Birte Rasmussen

Direktion

Michael Jordan

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 med tilknyttede virksomheder.

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 "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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 ejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kalvebod Hus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser 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>	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning	24.827	25.088
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-4.187	-12.917
Andre eksterne omkostninger	-828	-1.559
Resultat før finansielle poster	19.812	10.612
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	56.499	620
3 Andre finansielle indtægter	226	861
Øvrige finansielle omkostninger	-650	-1.304
Resultat før skat	75.887	10.789
4 Skat af årets resultat	-11.252	-2.562
Årets resultat	64.635	8.227
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	16.000	16.000
Overføres til overført resultat	48.635	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.773
Disponeret i alt	64.635	8.227

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2013 t.kr.	2012 t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	310.000	254.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	310.000	254.000
Anlægsaktiver i alt		310.000	254.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.307	15.912
	Andre tilgodehavender	0	283
	Periodeafgrænsningsposter	109	36
	Tilgodehavender i alt	3.416	16.231
	Likvide beholdninger	11.964	1.339
Omsætningsaktiver i alt		15.380	17.570
Aktiver i alt		325.380	271.570

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2013 t.kr.	2012 t.kr.
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	200	200
7	Overført resultat	189.180	140.545
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	16.000	16.000
Egenkapital i alt		205.380	156.745
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		39.762	33.567
Hensatte forpligtelser i alt		39.762	33.567
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	52.980	53.479
	Deposita	21.987	22.074
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	74.967	75.553
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65	2.203
	Selskabsskat	4.783	2.439
	Anden gæld	423	1.063
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.271	5.705
Gældsforpligtelser i alt		80.238	81.258
Passiver i alt		325.380	271.570

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i administration og udlejning af selskabets ejendomme.

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	56.000	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	499	620
	56.499	620

3. Andre finansielle indtægter

Af årets finansielle indtægter vedrører 200 t.kr. renter fra tilknyttede virksomheder

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	4.783	2.439
Årets regulering af udskudt skat	12.486	123
Regulering af tidligere års skat	274	0
Regulering udskudt skat ved ændring af skattesats	-6.291	0
	11.252	2.562

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	171.922	171.922
Kostpris ultimo	171.922	171.922
Regulering til dagsværdi primo	138.078	82.078
Regulering til dagsværdi ultimo	138.078	82.078
Regnskabsmæssig værdi ultimo	310.000	254.000

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocenten sat til 5,5%.

Noter

	31/12 2013 t.kr.	31/12 2012 t.kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200	200
	200	200
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	140.545	148.318
Årets overførte overskud eller underskud	48.635	-7.773
	189.180	140.545
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	16.000	10.000
Udloddet udbytte	-16.000	-10.000
Udbytte for regnskabsåret	16.000	16.000
	16.000	16.000
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	52.980	53.479
	52.980	53.479
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	52.980	53.479
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 254.000 t.kr.		
11. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kavi Invest A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.