

**Kalvebod Ejendomme III A/S**

**CVR-nr. 31611393**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Erik Bjerg Urskov

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Egenkapitalopgørelse for 2012	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kalvebod Ejendomme III A/S  
Kalvebod Brygge 1  
1560 København V

CVR-nr.: 31611393  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Lars Holst, formand  
Jette Jakobsen  
Søren Hjort Hoffmann Christiansen  
Oscar Lyhne Meldgaard

### **Direktion**

Erik Bjerg Urskov

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Kalvebod Ejendomme III A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.05.2013

## Direktion

Erik Bjerg Urskov

## Bestyrelse

Lars Holst  
formand

Jette Jakobsen

Søren Hjort Hoffmann Christensen

Oscar Lyhne Meldgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Kalvebod Ejendomme III A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kalvebod Ejendomme III A/S for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

##### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 14.05.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mogens Holm Christensen  
statsautoriseret revisor

Henrik Agner Hansen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at besidde kapitalandele i andre virksomheder og anden tilknyttet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2012 udgør et underskud på (7.375) t.kr.

Den 6. december 2012 erhvervede Nykredit Bank A/S aktierne i selskabet. Samtidig hermed blev der foretaget ændringer i bestyrelsens sammensætning og der blev indsat ny direktion.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Kalvebod Ejendomme III A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til administration af koncernen.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Udskudt skat vedrørende saldi under selskabsskattelovens rentefradragsbegrænsningsregler indregnes som udskudt skatteforpligtelse eller udskudt skatteaktiv i administrationselskabet. Udskudte skatteaktiver indregnes alene, hvis kriterierne for indregning er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-  
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
---	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette 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.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser overfor tilknyttede virksomheder, jævnfør ovenfor om kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### **Finansielle leasingforpligtelser**

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelserne indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		5.908.050	7.678
Andre driftsindtægter		1.202.905	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(2.255.354)</u>	<u>(3.338)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.855.601</b>	<b>4.340</b>
Personaleomkostninger	1	(4.824.949)	(4.145)
Af- og nedskrivninger	2	(68.292)	(172)
Andre driftsomkostninger		<u>(7.250.598)</u>	<u>(8.946)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(7.288.238)</b>	<b>(8.923)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.544	(16.925)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(94.798)</u>	<u>(16)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(7.375.492)</b>	<b>(25.864)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>0</u>	<u>(223)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(7.375.492)</u></b>	<b><u>(26.087)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(7.375.492)</u>	<u>(26.087)</u>
		<b><u>(7.375.492)</u></b>	<b><u>(26.087)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		207.374	676
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>207.374</u>	<u>676</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		134.457	159
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<u>134.457</u>	<u>159</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>341.831</u>	<u>835</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	28
Andre tilgodehavender		580.662	136
Periodeafgrænsningsposter		49.298	525
<b>Tilgodehavender</b>		<u>629.960</u>	<u>689</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>629.960</u>	<u>689</u>
<b>Aktiver</b>		<u>971.791</u>	<u>1.524</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(108.946.163)</u>	<u>(101.571)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(108.446.163)</u></b>	<b><u>(101.071)</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>85.378.420</u>	<u>85.386</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>85.378.420</u></b>	<b><u>85.386</u></b>
Finansielle leasingforpligtelser		<u>0</u>	<u>178</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>178</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	165
Bankgæld		3.217.783	3.685
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.374	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.008.308	10.546
Skyldig selskabsskat		0	223
Anden gæld		<u>2.665.069</u>	<u>2.386</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.039.534</u></b>	<b><u>17.031</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.039.534</u></b>	<b><u>17.209</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>971.791</u></b>	<b><u>1.524</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(101.570.671)	(101.070.671)
Årets resultat	0	(7.375.492)	(7.375.492)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(108.946.163)</b>	<b>(108.446.163)</b>

## Noter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	4.774.031	4.103
Pensioner	35.402	29
Andre omkostninger til social sikring	15.516	13
	<b>4.824.949</b>	<b>4.145</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	48.292	172
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	20.000	0
	<b>68.292</b>	<b>172</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	94.798	16
	<b>94.798</b>	<b>16</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	223
	<b>0</b>	<b>223</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.785.432
Afgange	(1.453.620)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>331.812</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.109.766)
Årets afskrivninger	(48.292)
Tilbageførsel ved afgange	1.033.620
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(124.438)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>207.374</b>

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Andre tilgodehavender kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	30.000.000	158.573
Tilgange	0	123.922
Afgange	0	(148.038)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.000.000</b>	<b>134.457</b>
Nedskrivninger primo	(115.385.964)	0
Andel af årets resultat	7.544	0
Andre reguleringer	85.378.420	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(30.000.000)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>134.457</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Dattervirksomheder:					
KE III Properties A/S	København	A/S	100,00	(267.368.266)	18.747.902

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på ren-ter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kalvebod Ejendomme III A/S har afgivet selvskyldnerkaution for bankgælden i KE III Properties A/S.

### 9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1, 1560 København V, CVR-nr. 10 51 96 08