

**Kalvebod Ejendomme III A/S**  
**CVR-nr. 31611393**  
**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Henriette Johansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Kalvebod Ejendomme III A/S

Kalvebod Brygge 1

1560 København V

CVR-nr.: 31611393

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Bestyrelse**

Steen Lyngbak Munk, formand

Claus Friis-Jensen

Søren Hjort Hoffmann Christiansen

### **Direktion**

Henriette Johansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.04.2014

### Direktion

Henriette Johansen

### Bestyrelse

Steen Lyngbak Munk  
formand

Claus Friis-Jensen

Søren Hjort Hoffmann Christian-  
sen

## 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 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 23.04.2014

#### 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 2013 udgør et overskud på 120.767 t.kr.

### **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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 klarlægning 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre hensatte forpligtelser

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

### Andre finansielle forpligtelser

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

## Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		6.442.946	5.908
Andre driftsindtægter		24.884.500	1.203
Andre eksterne omkostninger		<u>(7.139.177)</u>	<u>(2.255)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>24.188.269</b>	<b>4.856</b>
Personaleomkostninger	1	(2.799.318)	(4.825)
Af- og nedskrivninger	2	(207.374)	(68)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(7.251)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21.181.577</b>	<b>(7.288)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		85.378.420	8
Andre finansielle indtægter	3	35.339	0
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(31.385)</u>	<u>(95)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>106.563.951</b>	<b>(7.375)</b>
Skat af ordinært resultat	5	<u>14.202.867</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>120.766.818</u></b>	<b><u>(7.375)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>120.766.818</u>	<u>(7.375)</u>
		<b><u>120.766.818</u></b>	<b><u>(7.375)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	207
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>0</u>	<u>207</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		10.784	135
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	7	<u>10.784</u>	<u>135</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.784</u>	<u>342</u>
Andre tilgodehavender		35.673	581
Tilgodehavende selskabsskat		4.329.641	0
Periodeafgrænsningsposter		0	49
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.365.314</u>	<u>630</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>33.002.555</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>37.367.869</u>	<u>630</u>
<b>Aktiver</b>		<u>37.378.653</u>	<u>972</u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>11.820.655</u>	<u>(108.946)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.320.655</u></b>	<b><u>(108.446)</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>85.378</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>85.378</u></b>
Bankgæld		3.149.125	3.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.395	148
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.124.990	18.008
Anden gæld		<u>779.488</u>	<u>2.666</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.057.998</u></b>	<b><u>24.040</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>25.057.998</u></b>	<b><u>24.040</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>37.378.653</u></b>	<b><u>972</u></b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(108.946.163)	(108.446.163)
Årets resultat	0	120.766.818	120.766.818
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>11.820.655</b>	<b>12.320.655</b>

## Noter

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	2.750.921	4.774
Pensioner	29.952	35
Andre omkostninger til social sikring	18.445	16
	<b>2.799.318</b>	<b>4.825</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	207.374	48
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	20
	<b>207.374</b>	<b>68</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	35.339	0
	<b>35.339</b>	<b>0</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	31.385	95
	<b>31.385</b>	<b>95</b>
	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(4.329.641)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(9.873.226)	0
	<b>(14.202.867)</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	331.812
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>331.812</b>
Af- og nedskrivninger primo	(124.438)
Årets afskrivninger	(207.374)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(331.812)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Kapitalande- le i tilknytte- de virksom- heder kr.</b>	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	30.000.000	134.457
Tilgange	0	319
Afgange	0	(123.992)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.000.000</b>	<b>10.784</b>
Nedskrivninger primo	(30.000.000)	0
Andel af årets resultat	85.378.420	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>10.784</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Dattervirksomheder:			
KE III Properties A/S	København	A/S	100,00

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

Der har ikke været ændringer aktiekapitalen siden stiftelsen af selskabet.

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

## 11. 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