

KE III Properties A/S

CVR-nr. 31611407

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	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2012	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KE III Properties A/S
Kalvebod Brygge 1
1560 København V

CVR-nr.: 31611407
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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for KE III Properties 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 Christi-
ansen

Oscar Lyhne Meldgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i KE III Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KE III Properties 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 overskud på 18.748 t.kr.

I årsrapporten 2011 er der hensat for store forpligtelser vedrørende datterselskaber, således der er medtaget hensættelser på 62,8 mio.kr. for meget i årsrapporten 2011, hvilket derfor er indregnet i årsrapporten for 2011 som en korrektion til åbningsbalancen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I flere af koncernens datterselskaber indgår investeringsejendomme som er målt til dagsværdi og de indregnede værdier må derfor betragtes som værende behæftet med usikkerhed. Denne usikkerhed medfører en tilsvarende usikkerhed ved indregning af kapitalandelene af dattervirksomhederne og resultatet heraf.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I årsrapporten for 2011 er der foretaget for store hensættelser vedrørende forpligtelser i datterselskaber, således at der er hensat 62,8 mio.kr. for meget i årsrapporten 2011. Hvilket derfor er indregnet i årsrapporten for 2011, som en korrektion til åbningsbalancen.

Som følge af ovenstående er sammenligningstallene tilpasset. Dette har medført at sammenligningstallet for Egenkapitalen er ændret med 62.817 t.kr, Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder er ændret med 4.001 t.kr. og Hensatte forpligtelser er ændret med (62.817) t.kr.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder 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 (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.

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 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(53.532)	(92)
Bruttoresultat		(53.532)	(92)
Andre driftsomkostninger		(7.462.136)	(10.546)
Driftsresultat		(7.515.668)	(10.638)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		26.265.153	(5.363)
Andre finansielle indtægter	1	2.417	0
Andre finansielle omkostninger	2	(4.000)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		18.747.902	(16.001)
Skat af ordinært resultat	3	0	8
Årets resultat		<u>18.747.902</u>	<u>(15.993)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.747.902	(15.993)
		<u>18.747.902</u>	<u>(15.993)</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.661.832	6.611
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>11.661.832</u>	<u>6.611</u>
Anlægsaktiver		<u>11.661.832</u>	<u>6.611</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.408.465	8.532
Andre tilgodehavender		67.767	1.327
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>10.476.232</u>	<u>9.867</u>
Likvide beholdninger		<u>1.261</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.477.493</u>	<u>9.868</u>
Aktiver		<u>22.139.325</u>	<u>16.479</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(267.868.266)</u>	<u>(286.615)</u>
Egenkapital		<u>(267.368.266)</u>	<u>(286.115)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>202.046.781</u>	<u>217.001</u>
Hensatte forpligtelser		<u>202.046.781</u>	<u>217.001</u>
Bankgæld		85.378.420	85.385
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.059.390	165
Anden gæld		<u>23.000</u>	<u>43</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>87.460.810</u>	<u>85.593</u>
Gældsforpligtelser		<u>87.460.810</u>	<u>85.593</u>
Passiver		<u>22.139.325</u>	<u>16.479</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(349.433.404)	(348.933.404)
Øvrige egenkapitalposter	0	62.817.236	62.817.236
Årets resultat	0	18.747.902	18.747.902
Egenkapital ultimo	500.000	(267.868.266)	(267.368.266)

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.417	0
	<u>2.417</u>	<u>0</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	4.000	0
	<u>4.000</u>	<u>0</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(8)
	<u>0</u>	<u>(8)</u>
4. Finansielle anlægsaktiver		<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> kr.
Kostpris primo		1.751.000
Kostpris ultimo		<u>1.751.000</u>
Nedskrivninger primo		(375.913.863)
Egenkapitalreguleringer		62.817.236
Andel af årets resultat		26.265.153
Andre reguleringer		296.742.306
Nedskrivninger ultimo		<u>9.910.832</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.661.832</u>
Andre reguleringer består af:		
Modregnede tilgodehavender		94.965.525
Hensatte forpligtelser		202.046.781
		<u>296.742.306</u>

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
Nørre Søgade ApS	København	ApS	100,00	(88.000.532)	1.174.111
Christian IX's Gade 10 ApS	København	ApS	100,00	(15.040.195)	10.350.442
Christian IX's Gade 7 ApS	København	ApS	100,00	(18.711.838)	13.821.454
E/S Dronningens Tvær- gade 9 ApS	København	ApS	100,00	(23.328.065)	4.390.513
Gammeltorv 18 ApS	København	ApS	100,00	(54.907.389)	12.462.820
J. E. Ohlsens Gade 8 ApS	København	ApS	100,00	(2.685.968)	(44.234)
Kejsergade 2 ApS	København	ApS	100,00	(23.219.589)	(17.635.693)
Kristen Bernikows Gade 6 ApS	København	ApS	100,00	(54.267.304)	11.781.821
Larsbjørnsstræde 7A ApS	København	ApS	100,00	(4.278.467)	1.019.684
Løvstræde 8 ApS	København	ApS	100,00	11.661.832	5.050.692
Nyhavn 11 ApS	København	ApS	100,00	(80.333.611)	(14.056.018)
Pilestræde 35A ST ApS	København	ApS	100,00	72.815	85.934
Skindergade 27-29 ApS	København	ApS	100,00	(10.801.606)	12.127.277
Skindergade 28 ApS	København	ApS	100,00	(9.201.080)	9.363.627

Anparterne i datterselskaberne er pantsat til sikkerhed for KE III Properties A/S og Kalvebod Ejendomme III A/S.

I årsrapporten 2010 og 2011 er der hensat for store hensættelser vedrørende datterselskaber, hvilket derfor er indregnet i årsrapporten for 2011 som en korrektion til åbningsbalancen.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	500		500.000

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen siden stiftelsen af selskabet.

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme III A/S som er administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i KE III Properties A/S på 85 mio.kr. og Kalvebod Ejendomme III-koncernen samlede bankgæld er deponeret anparter i datterselskaberne. Den regnskabsmæssige værdi af datterselskaberne er 0 kr.

Selskabet har kautioneret for gæld vedrørende uindfriet pantebrev i datterselskabet Kristen Bernikows Gade 6 ApS. Idet Kristen Bernikows Gade 6 ApS ikke har betalt terminsydelsen. KE III A/S advokat vurderer, at kreditor ikke vil få medhold i sit krav.

8. Ejerforhold

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

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