

KE III Properties A/S

CVR-nr. 31611407

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	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

KE III Properties A/S

Kalvebod Brygge 1

1560 København V

CVR-nr.: 31611407

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 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. 31.12.2013 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 KE III Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KE III Properties 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 underskud på (18.384) t.kr.

Kapitalforhold

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabet bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling 2015.

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører forpligtelser overfor tilknyttede virksomheder, jævnfør anvendt regnskabspraksis 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>
Andre eksterne omkostninger		(118.270)	(54)
Bruttoresultat		(118.270)	(54)
Andre driftsomkostninger		(3.116.683)	(7.462)
Driftsresultat		(3.234.953)	(7.516)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(15.128.688)	26.266
Andre finansielle indtægter	2	0	2
Andre finansielle omkostninger	3	(68.813)	(4)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(18.432.454)	18.748
Skat af ordinært resultat	4	48.510	0
Årets resultat		(18.383.944)	18.748
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(18.383.944)	18.748
		(18.383.944)	18.748

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.568.602	11.661
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>9.568.602</u>	<u>11.661</u>
Anlægsaktiver		<u>9.568.602</u>	<u>11.661</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.407
Andre tilgodehavender		384	67
Tilgodehavende selskabsskat		37.222	0
Tilgodehavender		<u>37.606</u>	<u>10.474</u>
Likvide beholdninger		<u>229</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>37.835</u>	<u>10.475</u>
Aktiver		<u>9.606.437</u>	<u>22.136</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(286.252.210)</u>	<u>(267.868)</u>
Egenkapital		<u>(285.752.210)</u>	<u>(267.368)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>249.743.059</u>	<u>202.047</u>
Hensatte forpligtelser		<u>249.743.059</u>	<u>202.047</u>
Bankgæld		0	85.378
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.575.588	2.060
Anden gæld		<u>40.000</u>	<u>19</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>45.615.588</u>	<u>87.457</u>
Gældsforpligtelser		<u>45.615.588</u>	<u>87.457</u>
Passiver		<u>9.606.437</u>	<u>22.136</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(267.868.266)	(267.368.266)
Årets resultat	0	(18.383.944)	(18.383.944)
Egenkapital ultimo	500.000	(286.252.210)	(285.752.210)

Noter

1. Going concern

Årsrapporten er af ledelsen aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabet bankforbindelse har givet likviditetstilsagn for selskabet frem til den ordinære generalforsamling 2015.

	2013	2012
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	0	2
	0	2
	2013	2012
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.430	0
Øvrige finansielle omkostninger	67.383	4
	68.813	4
	2013	2012
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(37.222)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(11.288)	0
	(48.510)	0

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.751.000
Tilgange	3.525.000
Kostpris ultimo	5.276.000
Nedskrivninger primo	9.910.832
Andel af årets resultat	(15.128.688)
Andre reguleringer	9.510.458
Nedskrivninger ultimo	4.292.602
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.568.602
Andre reguleringer består af:	
Årets ændring vedrørende modregnede tilgodehavender	(38.185.820)
Årets ændring vedrørende hensatte forpligtelser	47.696.278
	9.510.458

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Nørre Søgade ApS	København	ApS	100,00
Christian IX's Gade 10 ApS	København	ApS	100,00
Christian IX's Gade 7 ApS	København	ApS	100,00
E/S Dronningens Tværgade 9 ApS	København	ApS	100,00
Gammeltorv 18 ApS	København	ApS	100,00
J. E. Ohlsens Gade 8 ApS	København	ApS	100,00
Kejsergade 2 ApS	København	ApS	100,00
Kristen Bernikows Gade 6 ApS	København	ApS	100,00
Larsbjørnsstræde 7A ApS	København	ApS	100,00
Løvstræde 8 ApS	København	ApS	100,00
Nyhavn 11 ApS	København	ApS	100,00
Pilestræde 35A ST ApS	København	ApS	100,00
Skindergade 27-29 ApS	København	ApS	100,00
Skindergade 28 ApS	København	ApS	100,00

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

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

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

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstkatter 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 de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor dattervirksomheder.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i KE III Properties A/S og Kalvebod Ejendomme III-koncernen samlede bankgæld er deponeret anparter i datterselskaberne. Den regnskabsmæssige værdi af datterselskaberne er 9.569 t.kr.

9. 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