

KE III Properties A/S

CVR-nr. 31611407

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2015

Dirigent

Navn: Henriette Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31611407
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Steen Lyngbak Munk, formand
Claus Friis-Jensen
Søren Hjort Hoffmann Christiansen

Direktion

Henriette Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.05.2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18.05.2015

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 2014 udgør et overskud på 271.903 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 2016.

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 driftsindtægter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Andre driftsindtægter		21.124.991	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(34.376)</u>	<u>(121)</u>
Bruttoresultat		21.090.615	(121)
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(3.117)</u>
Driftsresultat		21.090.615	(3.238)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	250.812.065	(15.126)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>0</u>	<u>(68)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		271.902.680	(18.432)
Skat af ordinært resultat	4	<u>764</u>	<u>48</u>
Årets resultat		<u>271.903.444</u>	<u>(18.384)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>271.903.444</u>	<u>(18.384)</u>
		<u>271.903.444</u>	<u>(18.384)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		392.772	9.569
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>392.772</u>	<u>9.569</u>
Anlægsaktiver		<u>392.772</u>	<u>9.569</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.268.022	0
Tilgodehavende selskabsskat		154.350	36
Tilgodehavender		<u>17.422.372</u>	<u>36</u>
Likvide beholdninger		<u>3.531.725</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>20.954.097</u>	<u>36</u>
Aktiver		<u><u>21.346.869</u></u>	<u><u>9.605</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(14.348.766)</u>	<u>(286.252)</u>
Egenkapital		<u>(13.848.766)</u>	<u>(285.752)</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>249.743</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>249.743</u>
Bankgæld		34.631.013	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		547.122	45.576
Anden gæld		<u>17.500</u>	<u>38</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>35.195.635</u>	<u>45.614</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.195.635</u>	<u>45.614</u>
Passiver		<u>21.346.869</u>	<u>9.605</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(286.252.210)	(285.752.210)
Årets resultat	0	271.903.444	271.903.444
Egenkapital ultimo	500.000	(14.348.766)	(13.848.766)

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 2016.

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

Resultatandel af tilknyttede virksomheder	340.087.219
Tab ved afgang af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	(89.275.154)
	<u>250.812.065</u>

3. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt
Øvrige finansielle omkostninger

<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
0	1
<u>0</u>	<u>67</u>
0	68

4. Skat af ordinært resultat

Aktuel skat
Regulering vedrørende tidligere år

<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
(768)	(37)
<u>4</u>	<u>(11)</u>
(764)	(48)

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.276.000
Tilgange	2.674.017
Afgange	(7.825.017)
Kostpris ultimo	125.000
Nedskrivninger primo	4.292.602
Andel af årets resultat	340.087.219
Andre reguleringer	(306.285.764)
Tilbageførsel ved afgange	(37.826.285)
Nedskrivninger ultimo	267.772
Regnskabsmæssig værdi ultimo	392.772
Andre reguleringer består af:	
Årets ændring vedrørende modregnede tilgodehavender	(56.542.705)
Årets ændring vedrørende hensatte forpligtelser	(249.743.059)
	(306.285.764)

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Skindergade 27-29 ApS	København	ApS	100,00

Noter

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

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

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kalvebod Ejendomme A/S som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber.

Selskabets datterselskaber er opløst ved betalingserklæring i indeværende regnskabsår, sm følge heraf hæfter KE III Properties solidarisk og ubegrænset for den del af datterselskabernes gæld, der bestod på tidspunktet for erklæringens afgivelse.

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