

LEE & PARTNERS VENTURES III ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/06/2014

Mathias Fabricius

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LEE & PARTNERS VENTURES III ApS
Store Kirkestræde 1
1073 København K

CVR-nr: 33393938
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Hovedgaden 8
3460 Birkerød

CVR-nr: 15396105
P-enhed: 1000916331

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 for Lee & Partners Ventures III ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revisionen for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13/06/2014

Direktion

Mathias Fabricius
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lee & Partners Ventures III ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lee & Partners Ventures III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Birkerød, 13/06/2014

Erik Hultquist
Registreret revisor HD/CAND.MERC.AUD.
Revisionsfirmaet Erik Hultquist

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutadifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat:

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 postering direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering på reserven under egenkapitalen "opskrivningsshenlæggelse ejendomme"

Dagsværdien måles på grundlag af afkastbaseret model, med udgangspunkt i det forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastskrav. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige investeringsejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af dagsværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

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

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Foreslået udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		711.718	287.457
Resultat af ordinær primær drift		711.718	287.457
Andre finansielle indtægter		7.624	99.681
Øvrige finansielle omkostninger		-325.403	-380.227
Ordinært resultat før skat		393.939	6.911
Ekstraordinært resultat før skat		393.939	6.911
Skat af årets resultat		-102.625	-1.975
Årets resultat		291.314	4.936
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		291.314	4.936
I alt		291.314	4.936

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		14.649.403	14.455.391
Materielle anlægsaktiver i alt		14.649.403	14.455.391
Anlægsaktiver i alt		14.649.403	14.455.391
Andre tilgodehavender		0	78.819
Tilgodehavender i alt		0	78.819
Likvide beholdninger		33.094	949
Omsætningsaktiver i alt		33.094	79.768
AKTIVER I ALT		14.682.497	14.535.159

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		5.262.852	4.914.930
Overført resultat		-84.952	-376.266
Egenkapital i alt	1	5.257.900	4.618.664
Hensættelse til udskudt skat		1.484.384	1.547.444
Hensatte forpligtelser i alt		1.484.384	1.547.444
Gæld til realkreditinstitutter		7.056.699	5.390.324
Anden gæld		42.141	42.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	7.098.840	5.433.106
Gæld til realkreditinstitutter		122.458	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.986	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		114.614	2.579.618
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		3.465	0
Skyldig selskabsskat		102.625	0
Anden gæld		94.321	7.164
Deposita		392.904	349.163
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		841.373	2.935.945
Gældsforpligtelser i alt		7.940.213	8.369.051
PASSIVER I ALT		14.682.497	14.535.159

Noter

1. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Ovf. resultat	Opskrivnings- -henlæggelse ejendomme
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	80.000	-376.266	4.914.930
Årest resultat		291.314	
Regulering opskrivnings- henlæggelse			194.012
Regulering udskudt skat opskrivning			153.910
Egenkapital ultimo	80.000	-84.952	5.262.852

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	7.179.157	122.458	7.056.699	6.374.536

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Rådgivning i finansielle forhold, handel med ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.179 tkr. og ejerforening 42 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 14.649 tkr.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt 7.295 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til ejendommene er ydet et byfornyelseslån, hvor der gives 100% tilskud fra det offentlige. Tilskuddet er betinget af, at der ikke sker ændringer i ejendommens anvendelse.

Ledelsen forventer ikke ændringer i ejendommens anvendelse, hvorfor restgælden på 4.153.318 kr. ikke er optaget i regnskabet.