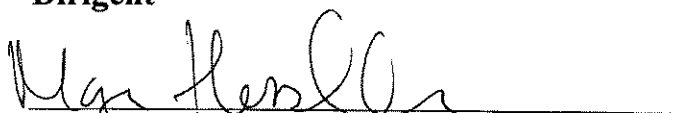


PR III ApS
CVR-nr. 27083358

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den ²⁶~~23~~.08.2013.

Dirigent


Navn: Maja Hesselberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	9
Balance pr. 30.06.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PR III ApS
Strandvejen 72, 1.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27083358
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.07.2012 - 30.06.2013

Bestyrelse

Torgny Pahle, formand
Lars Emborg Jensen
Jørgen Philip Marker

Direktion

Jørgen Philip Marker, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 for PR III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

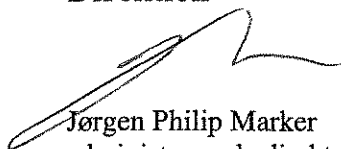
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den ²⁶~~23~~.08.2013

Direktion

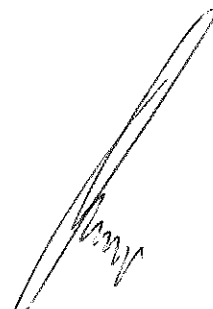


Jørgen Philip Marker
administrerende direktør

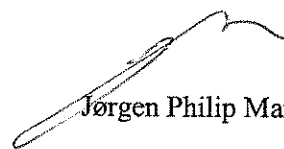
Bestyrelse



Torgny Pahle
formand



Lars Emborg Jensen



Jørgen Philip Marker

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PR III ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PR III ApS for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013, 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. 30.06.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2012 - 30.06.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1, der henviser til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår, at selskabets ejendomme er finansieret med kortfristet bankgæld. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at finansieringen af selskabets ejendomme opretholdes. Det fremgår endvidere, at selskabets bankforbindelse har tilkendegivet, at den er villig til at forlænge kreditfaciliteterne i minimum et år på normale vilkår. Ledelsen har på denne baggrund aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

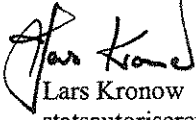
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 23.08.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Lars Kronow
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive, herunder opføre og renovere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er positivt, hvilket skyldes en kombination af en god udvikling i driften samt modernisering af lejligheder med øget værdi til følge.

Den beregnede markedsværdi af selskabets udlejningsejendom er opgjort baseret på baggrund af ledelsens fastsatte afkastkrav, som udgør 4,5 %. Målingen af markedsværdien er efter ledelsens vurdering præget af et marked for bolig- og erhvervsejendomme, som er stabiliseret, og hvor der er en større efterspørgsel.

Selskabets ejendom er finansieret med kortfristet gæld. Banken har over for moderselskabets ledelse tilkendegivet, at den er villig til at forlænge koncernens banklån frem til 1. januar 2015, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter fra bolig- og erhvervslejemål.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, abonnementer, renholdelsesomkostninger samt vedligeholdelsesomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i nettolejemodellen og et af ledelsen skønnet afkastkrav. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der har ikke været anvendt eksterne specialister ved værdiansættelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Nettoomsætning		1.773.967	1.489.653
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.112.019	1.824.001
Produktionsomkostninger		<u>(452.301)</u>	<u>(338.810)</u>
Bruttoresultat		4.433.685	2.974.844
Administrationsomkostninger		<u>(365.118)</u>	<u>(553.772)</u>
Driftsresultat		4.068.567	2.421.072
Andre finansielle indtægter	2	10.216	32.154
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(708.532)</u>	<u>(984.876)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		3.370.251	1.468.350
Skat af ordinært resultat		<u>(394.184)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>2.976.067</u>	<u>1.468.350</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.976.067</u>	<u>1.468.350</u>
		<u>2.976.067</u>	<u>1.468.350</u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Investeringsejendomme		36.500.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.500.000</u>	<u>33.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>36.500.000</u>	<u>33.000.000</u>
Andre tilgodehavender		317.096	182.543
Periodeafgrænsningsposter		50.358	58.224
Tilgodehavender		<u>367.454</u>	<u>240.767</u>
Likvide beholdninger		<u>163.286</u>	<u>144.379</u>
Omsætningsaktiver		<u>530.740</u>	<u>385.146</u>
Aktiver		<u>37.030.740</u>	<u>33.385.146</u>

Balance pr. 30.06.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		782.720	(2.193.346)
Egenkapital		907.720	(2.068.346)
Udskudt skat		394.184	0
Hensatte forpligtelser		394.184	0
Anden gæld		506.927	436.314
Langfristede gældsforpligtelser		506.927	436.314
Bankgæld		32.872.720	32.872.720
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.408	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.773.765	1.576.999
Anden gæld	6	71.129	118.258
Periodeafgrænsningsposter		496.887	449.201
Kortfristede gældsforpligtelser		35.221.909	35.017.178
Gældsforpligtelser		35.728.836	35.453.492
Passiver		37.030.740	33.385.146
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(2.193.347)	(2.068.347)
Årets resultat	0	2.976.067	2.976.067
Egenkapital ultimo	125.000	782.720	907.720

Noter

1. Going concern

Der henvises til ledelsesberetningen for grundlaget for ledelses valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Renteindtægter i øvrigt	2.004	32.154
Øvrige finansielle indtægter	8.212	0
	10.216	32.154

3. Andre finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	42.758	627.001
Renteomkostninger i øvrigt	664.882	345.789
Øvrige finansielle omkostninger	892	12.086
	708.532	984.876

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.392.800
Tilgange	387.981
Kostpris ultimo	34.780.781
Dagsværdireguleringer primo	(1.392.800)
Årets dagsværdireguleringer	3.112.019
Dagsværdireguleringer ultimo	1.719.219
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.500.000

5. Virksomhedskapital

	Antal	Nominel værdi kr.
Anpartskapital	250	125.000
	250	125.000

Der har ikke været ændringer i aktiekapitalen de sidste 5 år.

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	18.307	63.660
Andre skyldige omkostninger	52.822	54.598
	71.129	118.258

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for egen bankgæld er deponeret tre ejerpantebreve på i alt nom. 34.838.466 kr. i ejendommen.

	kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom	36.500.000

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende anpartshaver ejer mere end 5% af selskabets anpartskapital:

PR II A/S, Hellerup.