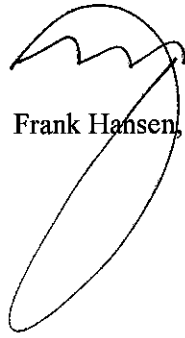


Fremlagt og godkendt på general-
forsamling den 31. maj 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Frank Hansen', written over a large, vertically oriented oval shape.

Frank Hansen, dirigent

STF Ejendomsselskab II ApS

CVR.nr. 15 28 94 81

Årsrapport 2012

(21. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

PÅTEGNINGER

LEDELSENS PÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for STF Ejendomsselskab II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

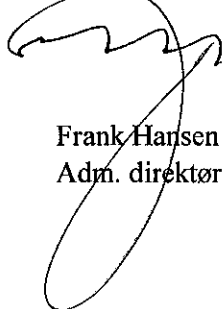
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 31. maj 2013

Direktion:



Frank Hansen
Adm. direktør

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i STF Ejendomsselskab II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for STF Ejendomsselskab II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital er negativ med 4 mio. kr.

Som ledelsen anfører i årsregnskabets note 8, særlige forhold, er selskabet afhængig af finansiel støtte fra modervirksomheden KREH Holding A/S.


Egenkapitalen i KREH Holding A/S, er negativ med ca. 93 mio. kr. pr. 31. december 2012 og ledelsen forventer for 2013 negativt cashflow for frasalg af aktiver. Vi viser til omtalen i årsregnskabets note 8.

Frederiksberg den 31. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Poul Erik Olsen
Statsaut. revisor


Martin Eiler
Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

STF Ejendomsselskab II ApS

c/o IP Administration A/S
Frederiksberg Allé 15
1820 Frederiksberg C

Telefon 33 26 00 00
Telefax 33 26 00 19
E-mail STF@IP.DK

Hjemsted Frederiksberg
CVR. nr. 15 28 94 81

Direktion

Frank Hansen

Revisor

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat blev tkr. -498. Selskabets egenkapital udgør med udgangen af 2012 tkr. -3.926.

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er negativ med tkr. 3.926 pr. 31. december 2012 og er dermed afhængig af finansiel støtte fra den ultimative modervirksomhed KREH Holding A/S.

Egenkapitalen i KREH Holding A/S er negativ med ca. mio.kr. 93 pr. 31. december 2012 og selskabets ledelse vurderer, at koncernen/selskabet ikke egenhændigt kan retablere egenkapitalen. KREH Holding A/S koncernen har ydermere negativt cashflow før frasalg af aktiver.

Ledelsen har igangværende drøftelser med koncernens hovedbankforbindelse om KREH Holding A/S koncernens fremtid. Ledelsen vurderer, at der snarligt indgås en aftale med hovedbankforbindelsen som sikrer KREH Holding A/S forlængelse af eksisterende kortfristede lån samt eventuel forøgelse i nødvendigt omfang således, at koncernen som minimum til og med 31. december 2013 kan servicere samtlige finansielle forpligtelser i overensstemmelse med betingelserne herfor. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Såfremt der mod ledelsens forventning ikke indgås en sådan aftale vil KREH Holding A/S og dattervirksomheder ikke kunne servicere sine finansielle forpligtelser i 2013.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for STF Ejendomsselskab II ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er under henvisning til årsregnskabslovens §23, stk. 4 foretaget tilpasning af de i loven anviste skema-krav for resultatopgørelsen med henblik på at vise afkastet af selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå sel-skabet, og værdien kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultat-opgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter ba-lancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehaven-dets eller gældforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært årets indtægter fra udlejningsejendomme. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KREH Holding A/S samt de af dette selskab kontrollerede danske datterselskaber. Selskabsskat vedrørende de sambeskattede virksomheder fordeles mellem danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og tab

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendom opgøres som forskellen mellem salgsprisen. Fortjeneste og tab ved salg af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i posten "Tab ved salg af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealizationsværdi.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

RESULTATOPGØRELSE

tkr.

	Note	2012	2011
Nettoomsætning		0	59
Driftsomkostninger		4	-278
Tab ved salg af investeringsejendom, netto		-9	-1.968
Bruttoresultat		-6	-2.187
Administrationsomkostninger	1	-259	-259
Resultat af ordinær drift		-265	-2.446
Finansielle indtægter	2	314	371
Finansielle omkostninger	3	-602	-1.939
Resultat før skat		-554	-4.014
Skat af årets resultat	4	55	-146
ÅRETS RESULTAT		-498	-4.160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-498	-4.160
		-498	-4.160

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2012	2011
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		55	24
Andre tilgodehavender		1.824	80
		<u>1.879</u>	<u>104</u>
Værdipapirer		<u>863</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.594</u>	<u>12.238</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.336</u>	<u>12.342</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>5.336</u></u>	<u><u>12.342</u></u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		125	125
Overført resultat		-4.051	-3.553
Egenkapital i alt		-3.926	-3.428
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		28	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.571	12.378
Anden gæld		1.663	3.391
		9.262	15.770
Gæld i alt		9.262	15.770
PASSIVER I ALT		5.336	12.342
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Særlige forhold	8		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER - tkr.

Note

	2012	2011
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Kursregulering på værdipapirer	36	0
Valutakursreguleringer	15	0
Andre finansielle indtægter	262	371
	<u>314</u>	<u>371</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-601	-1.216
Valutakursreguleringer	0	-110
Andre finansielle omkostninger	-1	-612
	<u>-602</u>	<u>-1.939</u>
4 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	55	24
Udskudt skat	0	-170
Årets skat i alt	<u>55</u>	<u>-146</u>

Der er et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på tkr. 917 (2011: tkr. 914).

5 Egenkapital	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1/1	125	-3.553	-3.428
Årets resultat	0	-498	-498
Egenkapital 31/12	<u>125</u>	<u>-4.051</u>	<u>-3.926</u>

Anpartskapitalen er opdelt i anparter på 1.000 kr. eller multipla heraf.
Der er ingen ændringer til anpartskapitalen de seneste 5 år.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER - tkr.

Note

6 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvider henstår tkr. 2.587 på en sikringskonto i 4 år til afdækning af forpligtelser i forhold til mangler ved byggearbejder gennemført på selskabets frasolgte ejendom.

7 Ejerforhold

Selskabet er et helejet datterselskab af KREH Holding A/S, Frederiksberg, og indgår i koncernregnskabet for denne koncern.

8 Særlige forhold

Kapitalforhold

Selskabets egenkapital er negativ med tkr. 3.926 pr. 31. december 2012 og er dermed afhængig af finansiel støtte fra den ultimative modervirksomhed KREH Holding A/S.

Egenkapitalen i KREH Holding A/S er negativ med ca. mio.kr. 93 pr. 31. december 2012 og selskabets ledelse vurderer, at koncernen/selskabet ikke egenhændigt kan retablere egenkapitalen. KREH Holding A/S koncernen har ydermere negativt cashflow før frasalg af aktiver.

Ledelsen har igangværende drøftelser med koncernens hovedbankforbindelse om KREH Holding A/S koncernens fremtid. Ledelsen vurderer, at der snarligt indgås en aftale med hovedbankforbindelsen som sikrer KREH Holding A/S forlængelse af eksisterende kortfristede lån samt eventuel forøgelse i nødvendigt omfang således, at koncernen som minimum til og med 31. december 2013 kan servicere samtlige finansielle forpligtelser i overensstemmelse med betingelserne herfor. Ledelsen har på den baggrund aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Såfremt der mod ledelsens forventning ikke indgås en sådan aftale vil KREH Holding A/S og dattervirksomheder ikke kunne servicere sine finansielle forpligtelser i 2013.