



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

FAX: 33 13 19 91

E-MAIL: CK@CK.DK

WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:  
GERSONSVEJ 7  
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

## ISP Stockholm Holding ApS

Årsrapport for 2012  
(5. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2013

Erik Bresling  
dirigent



## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** ISP Stockholm Holding ApS  
c/o HB Ejendomsadministration ApS  
Gersonsvej 7  
2900 Hellerup

**CVR-nr.:** 31 46 81 91  
**Stiftet:** 5. maj 2008  
**Hjemsted:** Gentofte  
**Regnskabsår:** 1. januar 2012 - 31. december 2012

**Tegning af selskabet:** Selskabet tegnes af en direktør

**Direktion** Erik Bresling



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for ISP Stockholm Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juli 2013

I direktionen:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Erik Bresling'.

Erik Bresling



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i ISP Stockholm Holding ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for ISP Stockholm Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, omfattende 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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1 der omhandler going concern. Vi er enige i beskrivelserne.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse at selskabets årsregnskab er aflagt efter den i årsregnskabslovens fastsatte frist hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Hellerup, den 16. juli 2013

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i selskaber, der ejer fast ejendom.

### Udvikling i året

Selskabets aktivitet har i året været meget begrænset. Aktiviteten i dattervirksomhederne har i året bestået i fortsat udvikling af ejendommen - der har været afholdt mere end 3 mio kr. til forbedring af ejendom / indretning af lejemål til nye lejere, hvilket har medført øgede lejeindtægter. Til trods for de afholdte omkostninger / øgede indtægter er ejendom ikke umiddelbart steget i værdi, idet afkastkravet er steget fra 6% til 6,5%. De afholdte omkostninger har dog fastholdt værdien af ejendommen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1, hvor der redegøres for forudsætningerne for selskabets fortsatte drift.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -4.606.841.

Egenkapitalen udgør kr. -55.823.748.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for ISP Stockholm Holding ApS for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overens- stemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering af gæld i udenlandsk valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomhederne er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheders og associerede virksomheders nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat - foresat**

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

Spec.	Note	2012	2011
1 Administrationsomkostninger .....		<u>-25.940</u>	<u>-21.081</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-25.940	-21.081
Resultat af tilknyttede virksomheder .....	2	-2.980.391	-3.106.231
2 Finansielle indtægter .....	3	0	1.235.333
3 Finansielle omkostninger .....	4	<u>-1.600.510</u>	<u>-9.125.417</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-4.606.841	-11.017.396
Skat af årets resultat .....	5	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-4.606.841</u></u>	<u><u>-11.017.396</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>-4.606.841</u>	<u>-11.017.396</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-4.606.841</u></u>	<u><u>-11.017.396</u></u>



## Balance

### AKTIVER

Spec.	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i dattervirksomheder .....	2	<u>96.950</u>	<u>3.077.341</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>96.950</u>	<u>3.077.341</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>96.950</u>	<u>3.077.341</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder .....		<u>51.500</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>51.500</u>	<u>0</u>
4 Likvide beholdninger .....		<u>271</u>	<u>52.711</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>51.771</u>	<u>52.711</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>148.721</u>	<u>3.130.052</u>



## Balance

### PASSIVER

Spec.	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud .....		<u>-55.948.748</u>	<u>-51.341.907</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	6	<u>-55.823.748</u>	<u>-51.216.907</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til tilknyttede selskaber .....		37.504.018	35.891.008
5 Anden gæld .....		<u>18.468.451</u>	<u>18.455.951</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>55.972.469</u>	<u>54.346.959</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>55.972.469</u>	<u>54.346.959</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>148.721</u>	<u>3.130.052</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	7		



## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets økonomiske stilling er i væsentlig grad afhængigt af udviklingen i den resterende del af koncernen, da selskabet ikke selv har likviditet til at servicere det kommende års finansielle og driftsmæssige forpligtelser. Koncernens struktur er kompleks og koncernens samlede økonomiske stilling afhænger af resultatet afvikling af koncernens ejendomsportefølje og gælden heri. Koncernens fremtid er forbundet med betydelig usikkerhed, da flere af koncernens øvrige selskaber ligeledes mangler likviditet til at servicere deres finansielle og driftsmæssige forpligtelser

Ledelsen og koncernens væsentligste finansieringskilder opretholder foreløbig koncernens selskaber og koncernstrukturen, og vurderer løbende refinansieringer samt henstand med renter og afdrag, som er en forudsætning for koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at dette vil fortsætte i 2013, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

2 Kapitalandele i dattervirksomheder	2012	2011
Kostpris 1. januar 2012 .....	29.841.516	29.841.516
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012.....	<u>29.841.516</u>	<u>29.841.516</u>
Værdiregulering 1. januar 2012.....	-26.764.175	-23.624.138
Resultat.....	-7.773.520	-3.106.231
Øvrige værdireguleringer .....	<u>4.793.129</u>	<u>-33.806</u>
Værdireguleringer 31. december 2012.....	<u>-29.744.566</u>	<u>-26.764.175</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012.....	<u>96.950</u>	<u>3.077.341</u>
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
K/S ISP Stockholm .....	Danmark	100%
Komplementarselskabet ISP Stockholm ApS .....	Danmark	100%

### 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	0	0
Renteindtægter, øvrige .....	<u>0</u>	<u>331.496</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u>0</u>	<u>331.496</u>



## Noter

<b>4 Finansielle omkostninger</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	0	0
Finansielle omkostninger, øvrige .....	<u>1.600.510</u>	<u>2.944</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u><u>1.600.510</u></u>	<u><u>2.944</u></u>

## 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

<b>6 Egenkapital</b>	<b>01/01-12</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-12</b>
Anpartskapital.....	125.000	-	125.000
Overført resultat.....	<u>-51.341.907</u>	<u>-4.606.841</u>	<u>-55.948.748</u>
I alt .....	<u><u>-51.216.907</u></u>	<u><u>-4.606.841</u></u>	<u><u>-55.823.748</u></u>

	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Kapitalandele, 125 stk. á nominelt kr. 1.000 .....	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Der har i de foregående 4 år hverken været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

## 8 Ejerforhold

ISP Stockholm Holding ejes 100% af Scandinavian Properties A/S.