



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:
GERSONSVEJ 7
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

Investea Stockholm Retail A/S

Årsrapport for 2012
(5. regnskabsår)

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

Erik Bresling
dirigent



Selskabsoplysninger

Selskabet:	Investea Stockholm Retail A/S c/o HB Ejendomsadministration ApS Gersonsvej 7 2900 Hellerup
CVR-nr.:	30 58 37 44
Stiftet:	10. maj 2007
Hjemsted:	Gentofte
Regnskabsår:	1. januar 2012 - 31. december 2012
Tegning af selskabet:	Selskabet tegnes af den samlede bestyrelse eller af en direktør i forening med bestyrelsesformanden.
Direktion	Erik Bresling
Bestyrelse	Curt Ahnström Gunnar Mannerheim Philip Hauen Limkilde Bresling

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Investea Stockholm Retail A/S.

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 resultatet.

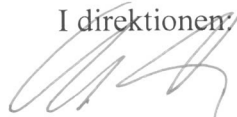
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. juli 2013

I direktionen:



Erik Bresling

I bestyrelsen:

Curt Ahnström
Formand

Gunnar Mannerheim



Philip Hauen Limkilde Bresling



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Investea Stockholm Retail A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Investea Stockholm Retail A/S 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 hovedaktivitet er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt gennemførelse af ejendomsudviklingsprojekter.

Udvikling i året

Selskabet har i løbet af året fortsat de bestræbelser, som blev beskrevet i ledelsesberetning for 2011. Desværre var en af dattervirksomhedernes bankforbindelser ikke af samme opfattelse omkring videreførelse af aktiviteten i dattervirksomhederne, ej heller i de forslag, som blev fremsat til afvikling af aktiviteten. Dattervirksomhedernes bankforbindelse valgte at indgive en konkursbegæring på dattervirksomhederne. Dattervirksomhederne blev ved dekret erklæret konkurs den 12.10.2012.

Selskabets aktivitet efter dattervirksomhedernes konkurs, har været yderst begrænset. Da dattervirksomhedernes aktiviteter ikke er blevet afviklet/afhændet, vil selskabet fortsætte den nuværende meget begrænsede aktivitet og afvente dattervirksomhedernes afvikling samt udviklingen i den øvrige del af koncernen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1, hvor der er en beskrivelse af usikkerhederne om selskabets fortsatte drift.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 70.698.

Egenkapitalen udgør kr. -427.456.

Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Investea Stockholm Retail A/S for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse 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.

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

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 nettorealiseringsværdi.

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

	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT		-38.440	-132.448
Nedskrivning af udlån og mellemværender.....	4	109.385	-1.241.969
Finansielle indtægter		0	560.610
Finansielle omkostninger		<u>-247</u>	<u>-1.367</u>
RESULTAT FØR SKAT		70.698	-815.174
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>-106.675</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>70.698</u>	<u>-921.849</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat		<u>70.698</u>	<u>-921.849</u>
Disponeret i alt		<u>70.698</u>	<u>-921.849</u>



Balance

AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide midler		<u>2.916</u>	<u>44.896</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.916</u>	<u>44.896</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.916</u></u>	<u><u>44.896</u></u>



Balance

PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud		<u>-927.456</u>	<u>-998.154</u>
EGENKAPITAL I ALT	5	<u>-427.456</u>	<u>-498.154</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Gæld tilknyttede virksomheder		143.833	143.833
Selskabsskat		0	106.675
Anden gæld		<u>286.539</u>	<u>292.542</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>430.372</u>	<u>543.050</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>430.372</u>	<u>543.050</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.916</u>	<u>44.896</u>
Ejerforhold	6		



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 Skat af årets resultat

	2012	2011
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	106.675
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
Skat af årets resultat i alt	0	106.675

3 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

	Datter virksomhed	Datter virksomhed
Kostpris 1. januar 2012	34.617.054	34.617.054
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2012.....	34.617.054	34.617.054
Værdiregulering 1. januar 2012.....	-34.617.054	-34.617.054
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede kapitalandele.....	0	0
Værdireguleringer 31. december 2012.....	-34.617.054	-34.617.054
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012.....	0	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Årets resultat	Egenkapital
K/S Stockholm III - Hallunda (under konkurs)	Danmark	100%	0	0
Komplementarselskabet Stockholm III - Hallunda ApS (under konkurs)	Danmark	100%	0	0

Datterselskaberne er taget under konkurs den 12.10.2012 - aktiviteterne i K/S Stockholm III videreføres af konkursboet, men der er ingen forventninger om at der vil blive noget provenu til selskabet.



Noter

4 Udlån til tilknyttede virksomheder	2012	2011
Udlån primo efter nedskrivning	0	0
Årets bevægelser	-109.385	1.241.969
Årets op- / nedskrivning	<u>109.385</u>	<u>-1.241.969</u>
Udlån til tilknyttede virksomheder i alt	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital	01/01-12	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-12
Aktiekapital.....	500.000	-	-	500.000
Overført resultat.....	<u>-998.154</u>	<u>-</u>	<u>70.698</u>	<u>-927.456</u>
I alt	<u>-498.154</u>	<u>0</u>	<u>70.698</u>	<u>-427.456</u>

Selskabets kapital er den 11.08.2010 blevet nedsat til kr. 0 og efterfølgende er der sket nytegning af nom. 50.000 A-aktier til kurs 200 og nom. 450.000 B-aktier til kurs 200.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Scandinavian Properties A/S, Gersonsvej 7, 2900 Hellerup
Project Consult ApS, Løvspringsvej 11, 2920 Charlottenlund