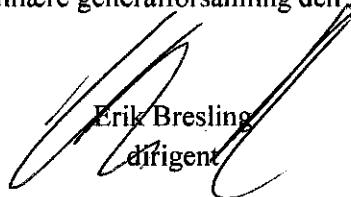


Investea Stockholm Retail A/S

Årsrapport for 2013
(6. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2014



Erik Bresling
dirigent

Årsrapporten er opstillet uden revision eller review jf. ledelsespåtegningen

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|---|
| Selskabet: | Investea Stockholm Retail A/S c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup |
| CVR-nr.: | 30 58 37 44 |
| Stiftet: | 10. maj 2007 |
| Hjemsted: | Gentofte |
| Regnskabsår: | 1. januar 2013 - 31. december 2013 |
| 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 2013 - 31. december 2013 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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 14. juni 2014

I direktionen:



Erik Bresling

I bestyrelsen:

Curt Ahnström
Formand

Gunnar Mannerheim

Philip Hauen Limkilde Bresling

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt gennemførelse af ejendomsudviklingsprojekter.

Udvikling i året

Der er ingen usædvanlige forhold.

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. -6.666.

Egenkapitalen udgør kr. -434.122.

Årets resultat anses som 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 Investea Stockholm Retail A/S for 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 administrationselskab 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 gældsmetode 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.

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 | 2013 | 2012 |
|--|------|---------------|---------------|
| BRUTTORESULTAT | | -6.666 | -38.440 |
| Nedskrivning af udlån og mellemværender..... | 4 | 0 | 109.385 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | 0 | -247 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -6.666 | 70.698 |
| Skat af årets resultat | 2 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-6.666</u> | <u>70.698</u> |
| OVERSKUDSDISPONERING: | | | |
| Overført resultat | | <u>-6.666</u> | <u>70.698</u> |
| Disponeret i alt | | <u>-6.666</u> | <u>70.698</u> |

Balance

AKTIVER

| | Note | 31/12-13 | 31/12-12 |
|--|------|-----------------|---------------------|
| 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>0</u> | <u>2.916</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>0</u> | <u>2.916</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u><u>0</u></u> | <u><u>2.916</u></u> |

Balance

PASSIVER

| | Note | 31/12-13 | 31/12-12 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| EGENKAPITAL: | | | |
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud | | <u>-934.122</u> | <u>-927.456</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | 5 | <u>-434.122</u> | <u>-427.456</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER: | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser: | | | |
| Gæld tilknyttede virksomheder | | 181.333 | 143.833 |
| Selskabsskat | | 0 | 0 |
| Anden gæld | | <u>252.789</u> | <u>286.539</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>434.122</u> | <u>430.372</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | <u>434.122</u> | <u>430.372</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>0</u> | <u>2.916</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 2014, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

| 2 Skat af årets resultat | 2013 | 2012 |
|--|------|------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 0 | 0 |
| Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| Skat af årets resultat i alt | 0 | 0 |

| 3 Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder | Datter virksomhed | Datter virksomhed |
|--|-------------------|-------------------|
| Kostpris 1. januar 2013 | 34.617.054 | 34.617.054 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Kostpris 31. december 2013..... | 34.617.054 | 34.617.054 |
| Værdiregulering 1. januar 2013..... | -34.617.054 | -34.617.054 |
| Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede kapitalandele..... | 0 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2013..... | -34.617.054 | -34.617.054 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013..... | 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 | 2013 | 2012 |
|--|-------------|----------------|
| Udlån primo efter nedskrivning | 0 | 0 |
| Årets bevægelser | 0 | -109.385 |
| Årets op- / nedskrivning | 0 | 109.385 |
| | <u>0</u> | <u>109.385</u> |
| Udlån til tilknyttede virksomheder i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |

| 5 Egenkapital | 01/01-13 | Udbetalt udbytte | Forslag til årets resultatford. | 31/12-13 |
|------------------------|-----------------|-----------------------------|--|-----------------|
| Aktiekapital..... | 500.000 | - | - | 500.000 |
| Overført resultat..... | -927.456 | - | -6.666 | -934.122 |
| | <u>-927.456</u> | <u>-</u> | <u>-6.666</u> | <u>-934.122</u> |
| I alt | <u>-427.456</u> | <u>0</u> | <u>-6.666</u> | <u>-434.122</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