



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
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

## K/S ISP Stockholm

### Årsrapport for 2012 (11. regnskabsår)

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

Erik Bresling  
dirigent



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S ISP Stockholm c/o HB Ejendomsadministration ApS Gersonsvej 7 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	26671477
<b>Stiftet:</b>	26.06.2002
<b>Hjemsted:</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Tegning af selskabet:</b>	Virksomheden tegnes af 2 medlemmer af bestyrelsen i forening eller komplementaren alene.
<b>Bestyrelse</b>	Erik Bresling
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet ISP Stockholm ApS c/o HB Ejendomsadministration ApS Gersonsvej 7 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Erik Bresling



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S ISP Stockholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

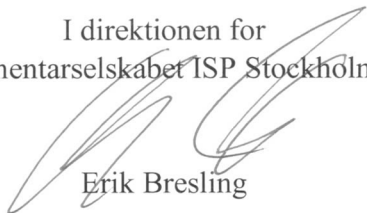
Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juli 2013

I direktionen for  
Komplementarselskabet ISP Stockholm ApS



Erik Bresling

I bestyrelsen:



Erik Bresling



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S ISP Stockholm

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ISP Stockholm 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 ikke fuldt ud har indberettet dansk og svensk moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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

Virksomhedens formål er at købe, eje og drive udlejningsvirksomhed samt administration af ejendomme.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i året fortsat udvikling af selskabets ejendom - 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 afholde omkostninger / øgede indtægter er selskabets ejendom ikke umiddelbart steget i værdi, idet afkastkravet er steget fra 6% til 6,5%. De afholde omkostninger har dog fastholdt værdien af ejendommen.

Selskabet er i løbende dialog med långiver omkring rente og afdragsvilkår, ligesom der drøftes exitplaner med långiver.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -7.769.770.

Egenkapitalen udgør kr. -4.449.558.

Årets resultat anses ikke 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 K/S ISP Stockholm 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejerne.

### 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, udskudt skat og skattetillæg tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen for såvidt angår den del der vedrører den udenlandske aktivitet.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat af udenlandsk aktivitet

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes direkte på egenkapitalen.

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



## Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT .....		1.554.390	3.664.665
Finansielle indtægter .....		4.534	25.766
Finansielle omkostninger .....		<u>-5.480.022</u>	<u>-4.841.946</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....		-3.921.098	-1.151.515
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....		<u>-4.131.580</u>	<u>2.600.118</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-8.052.678	1.448.603
Skat af årets resultat .....		<u>282.908</u>	<u>-4.550.052</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u><u>-7.769.770</u></u>	<u><u>-3.101.449</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>-7.769.770</u>	<u>-3.101.449</u>
Disponeret i alt .....		<u><u>-7.769.770</u></u>	<u><u>-3.101.449</u></u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	6	<u>103.696.600</u>	<u>99.779.496</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>103.696.600</u>	<u>99.779.496</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>103.696.600</u>	<u>99.779.496</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		940.860	1.228.183
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder .....		24.308	0
Andre tilgodehavender .....		355.102	23.271
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>259.890</u>	<u>2.354</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>1.580.160</u>	<u>1.253.808</u>
Likvide midler .....		<u>2.334.940</u>	<u>9.873.463</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>3.915.100</u>	<u>11.127.271</u>
AKTIVER I ALT .....		<u><u>107.611.700</u></u>	<u><u>110.906.767</u></u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:			
Stamkapital .....	7	7.630.578	7.630.578
Overført overskud .....		<u>-12.080.136</u>	<u>-4.653.937</u>
EGENKAPITAL I ALT .....		<u>-4.449.558</u>	<u>2.976.641</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat .....		<u>4.093.166</u>	<u>4.194.058</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>4.093.166</u>	<u>4.194.058</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	8	<u>95.156.880</u>	<u>93.472.110</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>95.156.880</u>	<u>93.472.110</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	8	1.742.800	959.330
Varekreditorer og skyldige omkostninger .....		2.490.636	1.168.899
Gæld tilknyttede virksomheder .....		7.322.532	6.716.081
Anden gæld .....		754.044	500.392
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>501.200</u>	<u>919.256</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>12.811.212</u>	<u>10.263.958</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>107.968.092</u>	<u>103.736.068</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>107.611.700</u>	<u>110.906.767</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	9		



## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er 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 fremtid er forbundet med betydelig usikkerhed, at flere af koncernens selskaber ligeledes mangler likviditet til at servicere deres finansielle og driftsmæssige forpligtelser.

Ledelsen vurderer derfor, at aftaler med koncernenes banker om refinansieringer samt henstand med renter og afdrag er en forudsætning for koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at dette er opnåeligt, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2012 er vurderet af selskabets ledelse. Dagsværdien beregnes som kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendomme, fastlagt ud fra forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold.

Afkastkravet kan, som følge af den nuværende usikkerhed i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af ejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2012 værdiansat til SEK 119 mio. (DKK 103 mio.) mod SEK 119 mio. (DKK 100 mio.) pr. 31. december 2011, svarende til et afkastkrav på 6,5% (6%).



## Noter

<b>3 Finansielle indtægter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	0	0
Renteindtægter, øvrige .....	<u>0</u>	<u>25.766</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u><u>0</u></u>	<u><u>25.766</u></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	0	0
Renteomkostninger, bankgæld .....	5.424.581	4.795.663
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>55.441</u>	<u>46.283</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u><u>5.480.022</u></u>	<u><u>4.841.946</u></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>-282.908</u>	<u>4.550.052</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>-282.908</u></u>	<u><u>4.550.052</u></u>
<b>6 Anlægsoversigt</b>	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
<b>Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme:</b>		
Kostpris 1. januar 2012 .....	102.866.211	100.770.848
Valutakursregulering .....	4.587.177	877.328
Tilgang .....	3.323.859	1.218.035
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012 .....	<u><u>110.777.247</u></u>	<u><u>102.866.211</u></u>
Værdiregulering 1. januar 2012 .....	-3.086.715	-5.665.847
Valutakursregulering .....	137.648	-49.328
Årets værdiregulering .....	<u>-4.131.580</u>	<u>2.628.460</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	<u><u>-7.080.647</u></u>	<u><u>-3.086.715</u></u>
Dagsværdi pr. 31. december 2012 .....	<u><u>103.696.600</u></u>	<u><u>99.779.496</u></u>



## Noter

<b>7 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar .....	7.630.578	-4.653.937	2.976.641
Årets kursregulering.....	0	343.571	343.571
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>-7.769.770</u>	<u>-7.769.770</u>
I alt .....	<u>7.630.578</u>	<u>-12.080.136</u>	<u>-4.449.558</u>

<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-12 Kursværdi</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Nominel gæld</b>
Prioritetsgæld .....	<u>96.899.680</u>	<u>1.742.800</u>	<u>88.185.680</u>	<u>96.899.680</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>96.899.680</u>	<u>1.742.800</u>	<u>88.185.680</u>	<u>96.899.680</u>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor bankgæld er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 103.696.600. Desuden er der givet transport i fremtidige lejeindtægter, lejekontrakter samt bankindeståender.

## 10 Ejerforhold

K/S ISP Stockholm ejes 100% af ISP Stockholm Holding ApS