

VP Berlin I ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2015

Frank Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VP Berlin I ApS
Bredgade 30
1260 København K

CVR-nr: 29418764
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for VP Berlin I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/05/2015

Direktion

Frank Hansen
Direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i VP Berlin I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VP Berlin I ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 8, Oplysninger om usikkerhed om going concern, hvori ledelsen redegør for den indgåede finansieringsaftale med FS Property Finance A/S, den forventede afvikling af ejendomsporteføljen samt kapitalforhold.

København, 29/05/2015

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

René Poulsen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme samt holdingvirksomhed.

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten aflægges i EUR.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Victoria Properties A/S, København, CVR-nr. 55 66 00 18.

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.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af de modtagne eller tilgodehavende vederlag.

Driftsomkostninger (produktionsomkostninger)

Driftsomkostninger omfatter omkostninger der afholdes for at opnå nettoomsætningen. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger for investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige låneomkostninger.

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.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsjendommene på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode, der svarer til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillæg af en forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af regnskabsmæssig værdi af goodwill.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Såfremt virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance, indregnes denne under forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og andre tilgodehavender. Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 % for dansk indkomst og 15,825 % for tysk indkomst.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber, og skatten fordeles i overensstemmelse med nettoresultaterne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning		347.515	1.933.451
Produktionsomkostninger		-28.476	-559.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		595.241	-1.480.145
Bruttoresultat		914.280	-106.331
Administrationsomkostninger		-71.837	-513.118
Resultat af ordinær primær drift		842.443	-619.449
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.012	-1.610.454
Andre finansielle indtægter	1	599.867	551.778
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.127.068	-2.537.558
Ordinært resultat før skat		396.254	-4.215.683
Ekstraordinært resultat før skat		396.254	-4.215.683
Skat af årets resultat	3	-3.604	-18.626
Årets resultat		392.650	-4.234.309
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		81.012	-1.610.454
Overført resultat		311.638	-2.623.855
I alt		392.650	-4.234.309

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Investerings ejendomme		6.200.000	5.604.758
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.200.000	5.604.758
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.686.412	1.605.400
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	1.686.412	1.605.400
Anlægsaktiver i alt		7.886.412	7.210.158
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.382	22.962
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.549.092	7.593.117
Andre tilgodehavender	6	16.911	25.133.853
Periodeafgrænsningsposter		0	25.777
Tilgodehavender i alt		8.585.385	32.775.709
Likvide beholdninger		112.362	208.333
Omsætningsaktiver i alt		8.697.747	32.984.042
Aktiver i alt		16.584.159	40.194.200

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Registreret kapital mv.		33.512	33.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.661.412	1.580.400
Overført resultat		-2.272.292	-2.583.930
Egenkapital i alt	7	-577.368	-970.018
Gæld til banker		0	697.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	697.278
Gæld til banker		2.194	20.893.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.445	58.872
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		16.968.335	19.318.834
Skyldig selskabsskat		121.432	117.828
Anden gæld		40.121	77.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.161.527	40.466.940
Gældsforpligtelser i alt		17.161.527	41.164.218
Passiver i alt		16.584.159	40.194.200

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2014	2013
	EUR	EUR
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	580.382	544.539
Øvrige finansielle indtægter	19.485	7.239
	599.867	551.778

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014	2013
	EUR	EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.109.134	1.328.763
Øvrige finansielle omkostninger	17.934	1.208.795
	1.127.068	2.537.558

3. Skat af årets resultat

	2014	2013
	EUR	EUR
Aktuel skat	0	117.828
Regulering vedrørende tidligere år	3.604	2.490
Ændring af udskudt skat	0	-101.692
	3.604	18.626

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2014	2013
	EUR	EUR
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	5.123.894	28.149.191
Tilgang	0	32.332
Afgang	0	-23.057.629
Kostpris ultimo	5.123.894	5.123.894
Værdiregulering primo	480.864	4.023.381
Årets værdiregulering	595.242	-1.480.145
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	0	-2.062.372
Værdiregulering ultimo	1.076.106	480.864
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.200.000	5.604.758

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2014	2013
	EUR	EUR
Kostpris primo	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdiregulering primo	1.580.400	3.190.854
Årets resultat	81.012	-1.610.454
Værdiregulering ultimo	1.661.412	1.580.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.686.412	1.605.400

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Hjemsted	Ejerandel
Victoria Berlin I GmbH	Tyskland	100%

6. Andre tilgodehavender

	2014	2013
	EUR	EUR
Tilgodehavende, salg af ejendom	0	25.120.000
Andre tilgodehavender	16.911	13.853
	16.911	25.133.853

7. Egenkapital i alt

	Selskabs-	Reserve for	Overført	Ialt
	kapital	nettoopskrivning	resultat	
		efter indre værdis		
	EUR	metode	EUR	EUR
Saldo primo	33.512	1.580.400	-2.583.930	-970.018
Årets resultat	0	81.012	311.638	392.650
Egenkapital ultimo	33.512	1.661.412	-2.272.292	-577.368

8. Oplysning om usikkerhed om going concern

Med henblik på at understøtte selskabets planlagte drift for 2015 har moderselskabet Victoria Properties A/S tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang (herunder eventuelt reetablere egenkapitalen ved indskud af yderligere kapital eller konvertering/eftergivelse af fordringer).

Moderselskabet Victoria Properties A/S har et begrænset kapitalberedskab, og der har været en løbende dialog med koncernens væsentligste långiver, FS Property Finance A/S om løsninger til sikring af koncernens fortsatte drift. I oktober 2013 blev der indgået aftale med FS Property Finance A/S. Dette har medført, at:

- Engagementet prolongeres til den 30. juni 2015, hvor engagementet får fuldt forfald.
- Prolongeringen foretages således, at Koncernen betaler løbende renter i forhold til ejendommenes netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen. Der henvises til koncerndiagram i årsrapporten 2014 for Victoria Properties A/S.
- Der i aftalen er indlagt aconto betalinger af rente mv. til FS Property Finance A/S samt milestones, som Koncernen skal overholde. I henhold til aftalen sælges alle Koncernens ejendomme, og gælden bliver indfriet i takt med salgenes gennemførsel.
- I tillæg til den løbende rentebetaling, jf. ovenstående, kan FS Property Finance A/S til enhver tid beregne renter i henhold til den såkaldte afviklingsbekendtgørelse, idet betalinger til FS Property Finance A/S dog maksimeres, således at Koncernens egenkapital ikke bliver negativ.
- Måtte egenkapitalen efter salg af samtlige ejendomme vise sig pr. 30. juni 2015 at være negativ, er FS Property Finance A/S inden for aftalte rammer forpligtet til at eftergive gæld i et sådant omfang, at Koncernen kan likvideres solvent og alle kreditorer betales, uden at der herved fremkommer udlodning til aktionærerne.

Det er ledelsens vurdering, at aftalen med FS Property Finance A/S er realistisk, og at det vil være muligt at overholde de aftalte milestones, hvilket vil sikre, at Koncernen frem til 30. juni 2015 løbende kan overholde sine forpligtelser, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsen forventer, at alle Koncernens ejendomme er solgt inden 30. juni 2015.

Skulle alle ejendomme mod forventning ikke være solgt inden 30. juni 2015 har FS Property Finance A/S i brev af 18. marts 2015 givet tilsagn om, at ovenstående aftale forlænges på uændrede vilkår. Aftalen kan af FS Property Finance A/S opsiges med 3 måneders varsel og er maksimeret til det tidspunkt, hvor Koncernens ejendomme måtte være afhændet.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor gæld til kreditinstitutter i følgende selskaber:

Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55660018
 VP Berlin II ApS, CVR-nr. 29418780
 VP Hamborg I ApS, CVR-nr. 29795827
 VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835
 VP Frankfurt II-A ApS, CVR-nr. 31423341
 Kelkheim K/S, CVR-nr. 31412463
 Victoria Berlin I GmbH, HRB 101884 B