VP Berlin I ApS

Årsrapport
1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2013

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 Langebrogade 5 1411 København K	
	CVR-nr:	29418764
	Regnskabsår:	01/01/2012 - 31/12/2012
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup	
	CVR-nr:	33771231

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2013

Direktion

Frank Hansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i VP Berlin I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VP Berlin I ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 handlinger 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.

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 det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 8, Oplysninger om usikkerhed om going concern, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets fremtid herunder evnen til at fortsætte driften.

Usikkerheden henføres til moderselskabet Victoria Properties A/S, hvor der er væsentlig usikkerhed omkring efterlevelse af nye lånevilkår herunder milestone om betydeligt frasalg af ejendomme i 2013 samt usikkerhed i forhold til videreførelse af dele af koncernens aktiviteter, som vil kræve kapitaltilførsel og refinansiering af ejendomslån hos FS Property Finance A/S. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået aftaler om frasalg og refinansiering eller modtaget tilsagn om kapitaltilførsel. Ledelsen bedømmer, at de nødvendige aftaler og tilsagn vil kunne opnås og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

København, 31/05/2013

Per H. Jensen statsautoriseret revisor PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	Henrik Ødegaard 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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommene 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 25 % 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 finansiel 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 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		EUR	EUR
Nettoomsætning		1.929.437	1.942.135
Produktionsomkostninger		-335.899	-417.613
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		185.340	766.604
Bruttoresultat		**1.778.878**	**2.291.126**
Administrationsomkostninger		-273.984	-471.323
Resultat af ordinær primær drift		**1.504.894**	**1.819.803**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-679.340	1.617.522
Andre finansielle indtægter	**1**	487.278	23.296
Øvrige finansielle omkostninger	**2**	-2.178.422	-1.473.911
Ordinært resultat før skat		**-865.590**	**1.986.710**
Ekstraordinært resultat før skat		**-865.590**	**1.986.710**
Skat af årets resultat	**3**	44.058	-419.657
Årets resultat		**-821.532**	**1.567.053**
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-679.340	1.617.522
Overført resultat		-142.192	-50.469
I alt		**-821.532**	**1.567.053**

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012	2011
		EUR	EUR
Investeringsejendomme		32.172.572	31.926.076
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**32.172.572**	**31.926.076**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.215.854	14.195.194
Finansielle anlægsaktiver i alt	**5**	**3.215.854**	**14.195.194**
Anlægsaktiver i alt		**35.388.426**	**46.121.270**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		101.205	132.729
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.415.133	0
Andre tilgodehavender		106.749	64.397
Periodeafgrænsningsposter		21.784	2.744
Tilgodehavender i alt		**7.644.871**	**199.870**
Likvide beholdninger		331.755	387.495
Omsætningsaktiver i alt		**7.976.626**	**587.365**
AKTIVER I ALT		**43.365.052**	**46.708.635**

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012	2011
		EUR	EUR
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		33.512	33.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.190.854	3.870.194
Overført resultat		39.925	6.182.117
Egenkapital i alt	**6**	**3.264.291**	**10.085.823**
Hensættelse til udskudt skat		101.692	145.750
Hensatte forpligtelser i alt		**101.692**	**145.750**
Gæld til banker		19.881.747	20.709.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**7**	**19.881.747**	**20.709.793**
Gæld til banker		1.007.546	302.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.111	150.793
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		18.697.061	14.942.465
Anden gæld		373.604	371.140
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**20.117.322**	**15.767.269**
Gældsforpligtelser i alt		**39.999.069**	**36.477.062**
PASSIVER I ALT		**43.365.052**	**46.708.635**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 EUR	2011 EUR
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	465.492	0
Øvrige finansielle indtægter	21.786	23.296
	487.278	**23.296**

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 EUR	2011 EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-1.164.947	-793.314
Øvrige finansielle omkostninger	-1.013.475	-680.597
	-2.178.422	**-1.473.911**

3. Skat af årets resultat

	2012 EUR	2011 EUR
Ændring af udskudt skat	-44.058	419.657
	-44.058	**419.657**

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2012 EUR	2011 EUR
Kostpris primo	28.088.035	27.962.867
Tilgang	61.156	125.168
Kostpris ultimo	**28.149.191**	**28.088.035**
Værdiregulering primo	3.838.041	3.071.437
Årets værdiregulering	185.340	766.604
Værdiregulering ultimo	**4.023.381**	**3.838.041**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**32.172.572**	**31.926.076**

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2012 EUR	2011 EUR
Kostpris primo	25.000	25.000
Kostpris ultimo	**25.000**	**25.000**
Kapitalhenlæggelse primo	10.300.000	10.300.000
Afgang	-10.300.000	0
Kapitalhenlæggelse ultimo	**0**	**10.300.000**
Værdiregulering primo	3.870.194	2.252.672
Årets resultat	**-679.340**	**1.617.522**
Værdiregulering ultimo	**3.190.854**	**3.870.194**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.215.854**	**14.195.194**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

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

6. Egenkapital i alt

	Anparts-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	33.512	3.870.194	6.182.117	10.085.823
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	-679.340	-142.192	-821.532
Egenkapital ultimo	**33.512**	**3.190.854**	**39.925**	**3.264.291**

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.EUR 13.525 inden for 5 år og t.EUR 6.357 efter mere end 5 år.

8. Oplysning om usikkerhed om going concern

Med henblik på at understøtte selskabets planlagte drift for 2013 har moderselskabet Victoria Properties A/S tilkendegivet at ville støtte selskabet i fornødent omfang.

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 marts 2013 blev der indgået følgende midlertidige aftale med FS Property Finance A/S:

- Forlængelse af koncernens engagement foreløbig frem til den 31. januar 2014.
- Afdragsfrihed på alle lån fra FS Property Finance A/S frem til 31. januar 2014, bortset fra lån i ejendomme som sælges i perioden.
- Renter udover aftalte minimumsbetalinger til FS Property Finance A/S kan oprulles.
- Der er aftalt milestones om afhændelse af en betydelig andel af koncernens investeringsejendomme i 2013 til nedbringelse af engagementet med FS Property Finance A/S.
- Gennemførsel af endelig finansieringsplan senest 31. januar 2014.

Det er vurderingen, at den midlertidige aftale med FS Property Finance A/S er realistisk, og det vil være muligt at overholde de aftalte milestones, hvilket vil sikre, at selskabet og koncernen frem til 31. januar 2014 løbende kan overholde sine forpligtelser.

Der er fortsat stor usikkerhed om koncernens fremtid. Der arbejdes med en initieret salgsproces, ligesom der arbejdes på en plan for en fastholdelse af en vis andel af koncernens investeringsejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at delvis videreførelse af aktiviteterne vil kræve:

- Gennemførelse af kapitalforhøjelse.
- Refinansiering af ordinær ejendomsfinansiering hos FS Property Finance A/S relateret til investeringsejendomme, der ønskes fastholdt i ejendomsporteføljen.
- Indfrielse eller videreførelse af nuværende rentesikringsaftaler indgået med FS Property Finance A/S som modpart.

En videreførelse af dele af koncernens investeringsejendomme kræver således, at der kan opnås de nødvendige tilsagn og aftaler med investorer og långivere.

Baseret på ovennævnte er det forventningen, at selskabets og koncernens kapitalberedskab er tilstrækkeligt frem til 31. januar 2014, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

9. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på EUR 300.441, der ikke er indregnet som følge af usikkerhed om den fremtidige anvendelse. Det ikke indregnede skatteaktiv kan henføres til dansk indkomst.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.EUR 20.164 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 32.173. Der er tinglyst ejendomspant (”Grundschuld”) i ejendommen til et beløb af t.EUR 20.659.

Pant i ejendom vedrørende gæld til kreditinstitutter på t.EUR 725 og krav mod tilbagebetaling af støttemidler udgør t.EUR 1.110. Ejendommen har en bogført værdi på t.EUR 5.604.

Herudover har selskabet 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
Victoria Berlin II GmbH, HRB 101880 B

Ud af likvide beholdninger indestår EUR 311.952 på en konto uden råderet for selskabet.