

# **Victoria-Von-Essen Str. 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** Victoria-Von-Essen Str. ApS  
Langebrogade 5  
1411 København K

CVR-nr: 30245660  
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

**Revisor** PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup  
CVR-nr: 33771231

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Victoria-Von-Essen Str. 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 Victoria-Von-Essen Str. ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Victoria-Von-Essen Str. 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 7, 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 ejendoms lån 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 aflægges 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 og udlejning af udlejningsejendomme.

Årsrapporten aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten aflægges i EUR.

## 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 dagsværdi 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".

### Salgsfremmende omkostninger (distributions omkostninger)

Salgsfremmende omkostninger omfatter udlejningsprovisioner for tomme lejemål i 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 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.

### **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.

### **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 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Nettoomsætning .....		129.115	136.887
Produktionsomkostninger .....		-8.754	-15.759
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-210.050	477.717
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-89.689</b>	<b>598.845</b>
Distributionsomkostninger .....		0	-40.576
Administrationsomkostninger .....		-55.823	-27.784
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-145.512</b>	<b>530.485</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	615	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-52.106	-65.450
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-197.003</b>	<b>465.035</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-197.003</b>	<b>465.035</b>
Skat af årets resultat .....	3	60.759	-103.056
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-136.244</b>	<b>361.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-136.244	361.979
<b>I alt .....</b>		<b>-136.244</b>	<b>361.979</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Investeringsejendomme .....		2.047.046	2.180.148
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.047.046</b>	<b>2.180.148</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.047.046</b>	<b>2.180.148</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.475	9.053
Andre tilgodehavender .....		18.469	23.015
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>19.944</b>	<b>32.068</b>
Likvide beholdninger .....		656	1.198
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>20.600</b>	<b>33.266</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>2.067.646</b>	<b>2.213.414</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		16.798	16.798
Overført resultat .....		160.404	296.648
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>177.202</b>	<b>313.446</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		43.025	103.056
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>43.025</b>	<b>103.056</b>
Gæld til banker .....		1.506.678	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>1.506.678</b>	<b>0</b>
Gæld til banker .....		56.641	1.605.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.600	1.964
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		272.322	180.942
Anden gæld .....		9.178	8.721
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>340.741</b>	<b>1.796.912</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.847.419</b>	<b>1.796.912</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>2.067.646</b>	<b>2.213.414</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteindtægter	2	0
Andre finansielle indtægter	613	0
	<b>615</b>	<b>0</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Renteudgifter, kreditinstitutter	36.720	64.569
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	15.122	881
Øvrige finansielle omkostninger	264	0
	<b>52.106</b>	<b>65.450</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Ændring af udskudt skat	60.759	-103.056
	<b>60.759</b>	<b>-103.056</b>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.574.546	1.480.323
Tilgang	76.948	94.223
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.651.494</b>	<b>1.574.546</b>
Værdiregulering primo	605.602	127.885
Årets værdiregulering	-210.050	477.717
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>395.552</b>	<b>605.602</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.047.046</b>	<b>2.180.148</b>

**5. Egenkapital i alt**

	<b>Anparts-</b>	<b>Overført</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Saldo primo	16.798	296.648	313.446
Årets resultat	0	-136.244	-136.244
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>16.798</b>	<b>160.404</b>	<b>177.202</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder EUR 1.506.678 indenfor 5 år.

## 7. 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.
- Gennemførelse 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.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter EUR 1.562.663 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 2.047.046. Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommen til et beløb af EUR 1.350.000.

Herudover er der afgivet transport i lejeindtægterne vedr. ejendommen Von-Essen Str.

Der er herudover afgivet selvskyldnerkaution for gæld til kreditinstitutter i selskaberne:

Victoria-Bodinstr. ApS, CVR-nr. 30 70 62 34

Victoria-Julius Str. ApS, CVR-nr. 30 80 10 24

Victoria-Müller Str. ApS, CVR-nr. 30 23 47 74

Victoria-Oker Str. ApS, CVR-nr. 30 91 31 08

Victoria-Flughafen Str. ApS, CVR-nr. 30 70 68 11

Victoria-Dieffenbach Str. ApS, CVR-nr. 30 27 84 29

Victoria-Wildenow Str. ApS, CVR-nr. 30 80 10 59

Victoria-Hobrecht Str. ApS, CVR-nr. 30 27 84 37

Victoria-Stephan Str. ApS, CVR-nr. 30 23 47 07

Victoria-Herrfurth Str. ApS, CVR-nr. 30 24 56 87

Victoria Berlin IV GmbH, HRB 106 885

Selskabet har givet pant i likvide beholdninger til sikkerhed for bankgæld.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for: Victoria Properties A/S, København, CVR-nr. 55 66 00 18.