

VICTORIA-VON-ESSEN STR. ApS i likvidation

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

05/05/2015

Frank Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VICTORIA-VON-ESSEN STR. ApS i likvidation Bredgade 30 1260 København K Telefonnummer: 70270199 CVR-nr: 30245660 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
Likvidator	Frank Hansen

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for Victoria-Von-Essen Str. ApS i likvidation.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05/05/2015

Likvidator

Frank Hansen

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”.

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 posterings 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 ejendommens 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 24,5% for dansk indkomst og 15,825% for tysk indkomst.

Gældsforpligtelser

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

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 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Nettoomsætning		81.138	137.166
Produktionsomkostninger		-12.196	-31.349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-277.046	0
Bruttoresultat		-208.104	105.817
Administrationsomkostninger		-20.092	-48.431
Resultat af ordinær primær drift		-228.196	57.386
Andre finansielle indtægter		23	3
Øvrige finansielle omkostninger	1	-57.356	-54.686
Ordinært resultat før skat		-285.529	2.703
Ekstraordinært resultat før skat		-285.529	2.703
Skat af årets resultat	2	50.331	-36.794
Årets resultat		-235.198	-34.091
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-235.198	-34.091
I alt		-235.198	-34.091

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Investeringsejendomme		0	2.047.046
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	2.047.046
Anlægsaktiver i alt		0	2.047.046
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		300	9.201
Andre tilgodehavender		11.785	0
Tilgodehavender i alt		12.085	9.201
Likvide beholdninger		45.055	419
Omsætningsaktiver i alt		57.140	9.620
Aktiver i alt		57.140	2.056.666

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 EUR	2013 EUR
Registreret kapital mv.		16.798	16.798
Overført resultat		-108.885	126.313
Egenkapital i alt	4	-92.087	143.111
Hensættelse til udskudt skat		0	79.819
Hensatte forpligtelser i alt		0	79.819
Gæld til banker		0	900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	900.000
Gæld til banker		0	392.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.194
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		109.015	528.133
Skyldig selskabsskat		29.488	0
Anden gæld		10.724	9.440
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		149.227	933.736
Gældsforpligtelser i alt		149.227	1.833.736
Passiver i alt		57.140	2.056.666

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2014	2013
	EUR	EUR
Renteudgifter, banker	13.543	34.847
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	43.791	19.664
Øvrige finansielle omkostninger	22	175
	57.356	54.686

2. Skat af årets resultat

	2014	2013
	EUR	EUR
Ændring af udskudt skat	79.819	-36.794
Aktuel skat	-29.488	0
	50.331	-36.794

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2014	2013
	EUR	EUR
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	1.651.494	1.651.494
Afgang	-1.651.494	0
Kostpris ultimo	0	1.651.494
Værdiregulering primo	395.552	395.552
Årets værdiregulering	-277.046	0
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	-118.506	0
Værdiregulering ultimo	0	395.552
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	2.047.046

4. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	16.798	126.313	143.111
Årets resultat	0	-235.198	-235.198
Egenkapital ultimo	16.798	-108.885	-92.087

5. 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 acontobetaling 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 gennemførelse.
- 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.

6. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for: Victoria Properties A/S, Bredgade 30, 1260 København K,
Hjemsted: København, CVR-nr. 55 66 00 18.