

# **VP Frankfurt II ApS**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2014**

---

**Frank Hansen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VP Frankfurt II ApS  
Langebrogade 5  
1411 København K

CVR-nr: 20275731  
Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**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 2013 for VP Frankfurt II 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2014

## Direktion

Frank Hansen  
Direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i VP Frankfurt II ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VP Frankfurt II ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5, Oplysning 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, 30/05/2014

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 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, Langebrogade 5, 1411 København K, Hjemsted: 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

### Administrationsomkostninger

Andre eksterne omkostninger 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

### 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 måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskatte.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Administrationsomkostninger .....		-9.754	-7.132
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-9.754</b>	<b>-7.132</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-10.976.850	34.440
Andre finansielle indtægter .....	1	1.336.257	1.145.822
Øvrige finansielle omkostninger .....		-20	-186
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-9.650.367</b>	<b>1.172.944</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-9.650.367</b>	<b>1.172.944</b>
Skat af årets resultat .....	2	1.597.537	-252.213
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-8.052.830</b>	<b>920.731</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-7.221.123	28.990
Overført resultat .....		-831.707	891.741
<b>I alt .....</b>		<b>-8.052.830</b>	<b>920.731</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		0	8.578.702
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>8.578.702</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....		<b>0</b>	<b>8.578.702</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		17.106.847	18.221.335
Tilgodehavende skat .....		45.464	43.572
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....		<b>17.152.311</b>	<b>18.264.907</b>
Likvide beholdninger .....		1.454	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....		<b>17.153.765</b>	<b>18.264.907</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....		<b>17.153.765</b>	<b>26.843.609</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Registreret kapital mv. ....		33.512	33.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....		0	7.221.123
Overført resultat .....		16.919.430	17.751.137
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>16.952.942</b>	<b>25.005.772</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		197.816	1.794.875
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>197.816</b>	<b>1.794.875</b>
Gæld til banker .....		0	9
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.000	2.000
Skyldig selskabsskat .....		0	40.455
Anden gæld .....		1.007	498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.007</b>	<b>42.962</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.007</b>	<b>42.962</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>17.153.765</b>	<b>26.843.609</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	1.336.257	1.145.822
	<b>1.336.257</b>	<b>1.145.822</b>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Aktuel skat	0	7.237
Ændring af udskudt skat	-1.607.359	244.950
Aktuel skat, regulering vedrørende tidligere år	9.822	26
	<b>-1.597.537</b>	<b>252.213</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Kostpris primo	0	0
Tilgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Værdiregulering primo	8.578.702	8.544.262
Resultat	-10.976.850	34.440
Overført til modregning i tilgodehavende	2.398.148	0
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.578.702</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.578.702</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Selskab</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Kelkheim K/S	Danmark	100%

### 4. Egenkapital i alt

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Saldo primo	33.512	7.221.123	17.751.137	25.005.772
Årets resultat	0	-7.221.123	-831.707	-8.052.830
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>33.512</b>	<b>0</b>	<b>16.919.430</b>	<b>16.952.942</b>

## 5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Med henblik på at understøtte selskabets planlagte drift for 2014 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 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 ejendommens netto cash flow.
- Koncernen forpligter sig til at fortsætte bestræbelserne på at afhænde ejendomsporteføljen. Der henvises til koncerndiagram i årsrapporten 2013 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 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.
- Såfremt egenkapitalen før renter i henhold til afviklingsbekendtgørelsen, men efter differencerente på finansielle instrumenter, bliver positiv, deles egenkapitalen mellem aktionærerne og FS Property Finance A/S i et nærmere aftalt delingsforhold. For så vidt angår FS Property Finance A/S maksimeres dog således, at FS Property Finance A/S maksimalt kan modtage et beløb, svarende til den beregnede rente på Koncernens mellemværende med FS Property Finance A/S, jf. afviklingsbekendtgørelsen.

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.