

Victoria-Herrfurth Str. 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 | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Victoria-Herrfurth Str. ApS
Langebrogade 5
1411 København K

CVR-nr: 30245687
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 Victoria-Herrfurth 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 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

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen den 30. maj 2014, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Victoria-Herrfurth Str. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Victoria-Herrfurth Str. 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 7, 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, 30/05/2013

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 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

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.

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 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.

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 2013 - 31. dec 2013

| | Note | 2013 EUR | 2012 EUR |
|--|------|----------------|----------------|
| Nettoomsætning | | 155.857 | 153.374 |
| Produktionsomkostninger | | -36.403 | -26.067 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 196.870 | 63.499 |
| Bruttoresultat | | 316.324 | 190.806 |
| Administrationsomkostninger | | -68.655 | -48.434 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 247.669 | 142.372 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 41 | 1.203 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -67.178 | -105.822 |
| Ordinært resultat før skat | | 180.532 | 37.753 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 180.532 | 37.753 |
| Skat af årets resultat | 3 | -38.398 | 34.193 |
| Årets resultat | | 142.134 | 71.946 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 142.134 | 71.946 |
| I alt | | 142.134 | 71.946 |

Balance 31. december 2013

Aktiver

| | Note | 2013 EUR | 2012 EUR |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 0 | 2.173.130 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 0 | 2.173.130 |
| Anlægsaktiver i alt | | 0 | 2.173.130 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 681 | 253 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 2.370.000 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 2.370.681 | 253 |
| Likvide beholdninger | | 11.235 | 14.928 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 2.381.916 | 15.181 |
| AKTIVER I ALT | | 2.381.916 | 2.188.311 |

Balance 31. december 2013

Passiver

| | Note | 2013 EUR | 2012 EUR |
|---|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 16.798 | 16.798 |
| Overført resultat | | -49.099 | -191.233 |
| Egenkapital i alt | 6 | -32.301 | -174.435 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 7.585 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 0 | 7.585 |
| Gæld til banker | | 0 | 1.943.192 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 1.943.192 |
| Gæld til banker | | 1.491.952 | 119.393 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.712 | 3.061 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 854.546 | 273.233 |
| Skyldig selskabsskat | | 45.983 | 0 |
| Anden gæld | | 17.024 | 16.282 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.414.217 | 411.969 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.414.217 | 2.355.161 |
| PASSIVER I ALT | | 2.381.916 | 2.188.311 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------|--------------|
| | EUR | EUR |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 38 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 3 | 1.203 |
| | <u>41</u> | <u>1.203</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2013 | 2012 |
|---|---------------|----------------|
| | EUR | EUR |
| Renteudgifter, banker | 47.682 | 102.220 |
| Renteudgifter, tilknyttede virksomheder | 19.199 | 3.165 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 297 | 437 |
| | <u>67.178</u> | <u>105.822</u> |

3. Skat af årets resultat

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| | EUR | EUR |
| Aktuel skat | -45.983 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 7.585 | 34.193 |
| | <u>-38.398</u> | <u>34.193</u> |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------|------------------|
| | EUR | EUR |
| Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 1.979.663 | 1.962.642 |
| Tilgang | 0 | 17.021 |
| Afgang | -1.979.663 | 0 |
| Kostpris ultimo | 0 | 1.979.663 |
| Værdiregulering primo | 193.467 | 129.968 |
| Årets værdiregulering | 196.870 | 63.499 |
| Tilbageførsel af værdiregulering ved salg | -390.337 | 0 |
| Værdiregulering ultimo | 0 | 193.467 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 2.173.130 |

5. Andre tilgodehavender

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| | EUR | EUR |
| Tilgodehavende fra salg af ejendom | 2.370.000 | 0 |
| | 2.370.000 | 0 |

6. Egenkapital i alt

| | Selskabskapital | Overført resultat | Ialt |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Saldo primo | 16.798 | -191.233 | -174.435 |
| Årets resultat | 0 | 142.134 | 142.134 |
| Egenkapital ultimo | 16.798 | -49.099 | -32.301 |

7. 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 (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 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 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.
- 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.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til banker EUR 1.491.952 er indfriet primo januar 2014 i forbindelse med indbetaling af tilgodehavende fra salg af ejendom EUR 2.370.000.

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

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-Boddinstr. ApS, CVR-nr. 30 70 62 34
 Victoria-von-Essen Str. ApS, CVR-nr. 30 24 56 60
 Victoria Berlin IV GmbH, HRB 106885

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

9. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskabet for: Victoria Properties A/S, Langebrogade 5, 1411 København K,
Hjemsted: København, CVR-nr. 55 66 00 18.