

Victoria-Oker 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-Oker Str. ApS
Langebrogade 5
1411 København K

CVR-nr: 30913108
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-Oker 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-Oker Str. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Victoria-Oker 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, 30/05/2014

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 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 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 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 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 "Dagsværdireguleringer 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning og efterfølgende i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Dagsværdien for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata modtaget fra selskabets bankforbindelser.

Afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, anses for handelsbeholdninger, hvor løbende dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under regulering til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes midlertidigt på egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning i aktiver eller forpligtelser, overføres værdien af sikringsinstrumentet fra egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres værdien af sikringsinstrumentet til resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Nettoomsætning		126.607	122.016
Produktionsomkostninger		-35.595	-19.001
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		208.228	-40.909
Bruttoresultat		299.240	62.106
Administrationsomkostninger		-40.773	-27.005
Resultat af ordinær primær drift		258.467	35.101
Andre finansielle indtægter	1	3.007	759
Øvrige finansielle omkostninger	2	-91.488	-46.660
Ordinært resultat før skat		169.986	-10.800
Ekstraordinært resultat før skat		169.986	-10.800
Skat af årets resultat	3	-21.449	28.496
Årets resultat		148.537	17.696
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		148.537	17.696
I alt		148.537	17.696

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Investeringsejendomme		0	1.721.773
Materielle anlægsaktiver i alt	4	0	1.721.773
Anlægsaktiver i alt		0	1.721.773
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.367	1.232
Andre tilgodehavender	5	1.930.000	2.651
Tilgodehavender i alt		1.932.367	3.883
Likvide beholdninger		10.816	2.188
Omsætningsaktiver i alt		1.943.183	6.071
AKTIVER I ALT		1.943.183	1.727.844

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 EUR	2012 EUR
Registreret kapital mv.		16.798	16.798
Overført resultat		-77.735	-226.272
Egenkapital i alt	6	-60.937	-209.474
Hensættelse til udskudt skat		0	33.799
Hensatte forpligtelser i alt		0	33.799
Gæld til banker		0	928.105
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	928.105
Gæld til banker		924.272	19.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.739	2.855
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.012.153	943.778
Skyldig selskabsskat		55.248	0
Anden gæld		7.708	9.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.004.120	975.414
Gældsforpligtelser i alt		2.004.120	1.903.519
PASSIVER I ALT		1.943.183	1.727.844

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2013	2012
	EUR	EUR
Renteindtægter, banker	38	0
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.969	729
Øvrige renteindtægter	0	30
	3.007	759

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2013	2012
	EUR	EUR
Renteudgifter, banker	21.335	32.559
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	70.102	9.921
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	51	4.180
	91.488	46.660

3. Skat af årets resultat

	2013	2012
	EUR	EUR
Aktuel skat	-55.248	0
Regulering skat, tidligere år	0	1.758
Ændring i udskudt skat	33.799	26.738
	-21.449	28.496

4. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsejendomme	2013 EUR	2012 EUR
Kostpris primo	1.513.160	1.513.160
Afgang	-1.513.160	0
Kostpris ultimo	0	1.513.160
Værdiregulering primo	208.613	249.522
Årets værdiregulering	208.228	-40.909
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	-416.841	0
Værdiregulering ultimo	0	208.613
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	1.721.773

5. Andre tilgodehavender

	2013 EUR	2012 EUR
Tilgodehavende fra salg af ejendom	1.930.000	0
Andre tilgodehavender	0	2.651
	1.930.000	2.651

6. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital EUR	Overført resultat EUR	Ialt EUR
Saldo primo	16.798	-226.272	-209.474
Årets resultat	0	148.537	148.537
Egenkapital ultimo	16.798	-77.735	-60.937

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). (skal kun tilføjes hvor der er kapitaltab).

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 924.272 er indfriet primo januar 2014 i forbindelse med indbetaling af tilgodehavende fra salg EUR 1.930.000.

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

Victoria-Julius Str. ApS, CVR-nr. 30 80 10 24
 Victoria-Müller Str. ApS, CVR-nr. 30 23 47 74
 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-Herrfurth Str. ApS, CVR-nr. 30 24 56 87
 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.