

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

CVR-nr: 30278429
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-Dieffenbach 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-Dieffenbach Str. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Victoria-Dieffenbach 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".

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 "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.

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 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Nettoomsætning		79.190	69.358
Produktionsomkostninger		-17.239	-9.617
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		566.457	-155.361
Bruttoresultat		628.408	-95.620
Administrationsomkostninger		-25.156	-17.913
Resultat af ordinær primær drift		603.252	-113.533
Andre finansielle indtægter	1	20	15.706
Øvrige finansielle omkostninger	2	-54.966	-45.996
Ordinært resultat før skat		548.306	-143.823
Ekstraordinært resultat før skat		548.306	-143.823
Skat af årets resultat	3	-89.701	56.726
Årets resultat		458.605	-87.097
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		458.605	-87.097
I alt		458.605	-87.097

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Investeringsejendomme		1.600.000	1.024.261
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.600.000	1.024.261
Udskudte skatteaktiver		0	56.726
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	56.726
Anlægsaktiver i alt		1.600.000	1.080.987
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22	152
Andre tilgodehavender		4.839	0
Tilgodehavender i alt		4.861	152
Likvide beholdninger		1.426	2.386
Omsætningsaktiver i alt		6.287	2.538
AKTIVER I ALT		1.606.287	1.083.525

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 EUR	2011 EUR
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		16.798	16.798
Overført resultat		-270.331	-728.936
Egenkapital i alt	5	-253.533	-712.138
Hensættelse til udskudt skat		32.975	0
Hensatte forpligtelser i alt		32.975	0
Gæld til banker		1.186.746	1.205.005
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	1.186.746	1.205.005
Gæld til banker		25.504	22.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.250	1.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		601.791	559.939
Anden gæld		7.554	6.703
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		640.099	590.658
Gældsforpligtelser i alt		1.826.845	1.795.663
PASSIVER I ALT		1.606.287	1.083.525

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	EUR	EUR
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	5.345
Øvrige finansielle indtægter	20	10.361
	20	15.706

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012	2011
	EUR	EUR
Renteudgifter, kreditinstitutter	41.711	44.081
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	7.906	1.915
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	5.345	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	0
	54.966	45.996

3. Skat af årets resultat

	2012	2011
	EUR	EUR
Ændring af udskudt skat	-89.701	56.726
	- 89.701	56.726

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012	2011
	EUR	EUR
Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.500.258	1.500.258
Tilgang	9.282	0
Kostpris ultimo	1.509.540	1.500.258
Værdiregulering primo	-475.997	-320.636
Årets værdiregulering	566.457	-155.361
Af- og nedskrivning ultimo	90.460	-475.997
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.600.000	1.024.261

5. Egenkapital i alt

	Anparts-	Overført	Ialt
	kapital	resultat	
	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	16.798	-728.936	-712.138
Årets resultat	0	458.605	458.605
Egenkapital ultimo	16.798	-270.331	-253.533

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder EUR 1.186.746 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 (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 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 1.210.824 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi udgør EUR 1.600.000. Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommen til et beløb af EUR 1.250.900.

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

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

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 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.