

VP Berlin I ApS

Bredgade 30
1260 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/05/2016

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

VP Berlin I ApS
Bredgade 30
1260 København K

CVR-nr: 29418764
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for VP Berlin I 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/05/2016

Direktion

Frank Hansen
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen den 27. maj 2016, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i VP Berlin I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VP Berlin I ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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 og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 8, 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, 27/05/2016

Mikkel Sthyr
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

René Poulsen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33771231

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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, 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i de perioder de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdien 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 ejendommenes dagsværdi.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

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.

Nettoposkrivning af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter tilgodehavende lejeindtægter og andre 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 23,5 % for dansk indkomst og 15,825 % for tysk indkomst.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber, og skatten fordeles i overensstemmelse med nettoresultaterne.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Nettoomsætning		74.112	347.515
Produktionsomkostninger		-85.043	-28.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	595.241
Bruttoresultat		-10.931	914.280
Administrationsomkostninger		-67.446	-71.837
Resultat af ordinær primær drift		-78.377	842.443
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-110.758	81.012
Andre finansielle indtægter	1	0	599.867
Øvrige finansielle omkostninger	2	-46	-1.127.068
Ordinært resultat før skat		-189.181	396.254
Skat af årets resultat	3	-47.593	-3.604
Årets resultat		-236.774	392.650
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-110.758	81.012
Overført resultat		-126.016	311.638
I alt		-236.774	392.650

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Investeringsejendomme		0	6.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	0	6.200.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.575.654	1.686.412
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	1.575.654	1.686.412
Anlægsaktiver i alt		1.575.654	7.886.412
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.382
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.549.092
Andre tilgodehavender		1.942	16.911
Periodeafgrænsningsposter		1.593	0
Tilgodehavender i alt		3.535	8.585.385
Likvide beholdninger		74.803	112.362
Omsætningsaktiver i alt		78.338	8.697.747
Aktiver i alt		1.653.992	16.584.159

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 EUR	2014 EUR
Registreret kapital mv.		33.512	33.512
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		1.550.654	1.661.412
Overført resultat		-2.398.308	-2.272.292
Egenkapital i alt	6	-814.142	-577.368
Gæld til banker		0	2.194
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.407	29.445
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.360.562	16.968.335
Skyldig selskabsskat		47.593	121.432
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.572	40.121
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.468.134	17.161.527
Gældsforpligtelser i alt		2.468.134	17.161.527
Passiver i alt		1.653.992	16.584.159

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	EUR	EUR
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	0	580.382
Øvrige finansielle indtægter	0	19.485
	0	599.867

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	EUR	EUR
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	1.109.134
Øvrige finansielle omkostninger	46	17.934
	46	1.127.068

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	EUR	EUR
Aktuel skat	47.593	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	3.604
	47.593	3.604

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	EUR	EUR
Investeringsjendomme		
Kostpris primo	5.123.894	5.123.894
Afgang	-5.123.894	0
Kostpris ultimo	0	5.123.894
Værdiregulering primo	1.076.106	480.864
Årets værdiregulering	0	595.242
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg	-1.076.106	0
Værdiregulering ultimo	0	1.076.106
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	6.200.000

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2015	2014
	EUR	EUR
Kostpris primo	25.000	25.000
Kostpris ultimo	25.000	25.000
Værdiregulering primo	1.661.412	1.580.400
Årets resultat	-110.758	81.012
Værdiregulering ultimo	1.550.654	1.661.412
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.575.654	1.686.412

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Hjemsted	Ejerandel
Victoria Berlin I GmbH	Tyskland	100%

6. Egenkapital i alt

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ialt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Saldo primo	33.512	1.661.412	-2.272.292	-577.368
Årets resultat	0	-110.758	-126.016	-236.774
Egenkapital ultimo	33.512	1.550.654	-2.398.308	-814.142

7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme samt holdingvirksomhed, hvilke er under afvikling.

8. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har ikke længere nogen drift.

Det er hensigten, at afvikle selskabet ved en likvidation eller betalingserklæring. Der foreligger tilsagn om gældseftergivelse for så vidt angår både koncernintern og –ekstern gæld.

Moderselskabet Victoria Properties A/S har tilkendegivet, at ville støtte selskabet i fornødent omfang frem mod den endelige afvikling ved likvidation eller betalingserklæring.

Der henvises i øvrigt til note 1 i årsrapport 2015 for Victoria Properties A/S for nærmere omtale af aftale med koncernens hovedkreditor.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret overfor gæld til kreditinstitutter i følgende selskaber:

Victoria Properties A/S, CVR-nr. 55660018

VP Hamborg II ApS, CVR-nr. 29795835

VP Frankfurt II-A ApS, CVR-nr. 31423341