

K/S Victoria Street
Store Kongensgade 110 A, 1. tv., 1264 København

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 28 68 07 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

Carsten Pedersen Rise
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Victoria Street.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 14. maj 2014

Bestyrelse

Lars Jørgensen
Formand

Carsten Pedersen Rise

Kasper Bygholm

Komplementar

ApS Victoria Street
Komplementar

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Victoria Street

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Victoria Street for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 2, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres kapital fra investorerne, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan refinansieres og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har oplyst, at de har ført en række forhandlinger med forskellige långivere. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. maj 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Victoria Street
Store Kongensgade 110 A, 1. tv.
1264 København

CVR-nr.: 28 68 07 40
Stiftet: 7. april 2005
Hjemsted: københavn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
8. regnskabsår

Bestyrelse

Lars Jørgensen, Formand
Carsten Pedersen Rise
Kasper Bygholm

Komplementar

ApS Victoria Street Komplementar

Daglig ledelse

Lars Jørgensen

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Victoria Street er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til regnskabsårets gennemsnitlige kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraxis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede forsikringsomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	24.250.654	23.958.657
Andre eksterne omkostninger	-835.432	-1.800.035
Resultat før finansielle poster	23.415.222	22.158.622
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.531.506	152.660
Andre finansielle indtægter	16.005	519.352
4 Øvrige finansielle omkostninger	-17.254.949	-19.238.408
Årets resultat	7.707.784	3.592.226
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.707.784	3.592.226
Disponeret i alt	7.707.784	3.592.226

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	345.833.990	354.073.210
	Materielle anlægsaktiver i alt	345.833.990	354.073.210
	Anlægsaktiver i alt	345.833.990	354.073.210
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	98.737	37.190
	Tilgodehavender i alt	98.737	37.190
	Likvide beholdninger	4.538.271	1.821.288
	Omsætningsaktiver i alt	4.637.008	1.858.478
	Aktiver i alt	350.470.998	355.931.688

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Stamkapital	365.000.000	365.000.000
7	Ikke indbetalt del af stamkapital	-276.151.479	-276.861.010
8	Overført resultat	-184.825.370	-192.533.154
	Egenkapital i alt	<u>-95.976.849</u>	<u>-104.394.164</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	326.978.455	339.379.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	144.191	142.856
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>327.122.646</u>	<u>339.522.356</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.656.032	2.583.332
	Gæld til pengeinstitutter	110.254.243	110.881.096
	Anden gæld	4.015.703	4.771.688
	Periodeafgrænsningsposter	2.399.223	2.567.380
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>119.325.201</u>	<u>120.803.496</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>446.447.847</u>	<u>460.325.852</u>
	Passiver i alt	<u>350.470.998</u>	<u>355.931.688</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på Victoria Street, London.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse er i løbende dialog med 2. prioritetslångiver, da lånet har været i "default" siden 30. januar 2009.

Selskabets fortsatte drift forudsætter dels en refinansiering af 2. prioritetslånet og dels indbetalinger fra kommanditisterne. Selskabets ledelse vurderer ikke disse forudsætninger for sandsynlige, hvorfor regnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 7,0%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 37.254.389 GBP samt et 2. prioritetslån på 110.254.243 kr. optaget på gældsbevis.

1. prioritetslånet har en fast rente på 5,17 % p.a. med udløb i 2041. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering, med tilsvarende løbetid, har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

2. prioritetslånet i DKK er optaget med en fast rente på 9%, som vurderes at være markedsrenten på lån af denne type. Lånet er således indregnet til kurs 100.

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.714	10.141
Andre renteomkostninger	<u>17.244.235</u>	<u>19.228.267</u>
	<u>17.254.949</u>	<u>19.238.408</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>597.579.000</u>	<u>597.579.000</u>
Kostpris ultimo	<u>597.579.000</u>	<u>597.579.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-243.505.790	-252.501.080
Årets regulering til dagsværdi	<u>-8.239.220</u>	<u>8.995.290</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-251.745.010</u>	<u>-243.505.790</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>345.833.990</u>	<u>354.073.210</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,0%</p>		
6. Stamkapital		
Stamkapital primo	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
7. Ikke indbetalt del af stamkapital		
Ikke indbetalt del af stamkapital primo	-276.861.010	-276.861.010
Årets indbetalte virksomhedskapital	<u>709.531</u>	<u>0</u>
	<u>-276.151.479</u>	<u>-276.861.010</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
8. Overført resultat				
Overført resultat primo	-192.533.154	-196.125.380		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>7.707.784</u>	<u>3.592.226</u>		
	<u>-184.825.370</u>	<u>-192.533.154</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.656.032	317.500.000	329.634.487	341.962.832
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>110.250.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.656.032</u>	<u>427.750.000</u>	<u>329.634.487</u>	<u>341.962.832</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 439.889 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 345.834 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, har selskabet stillet virksomhedspant på den likvide beholdning, bestående af indeståender hos pengeinstitutter.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.