

K/S Victoria Street
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 28 68 07 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2016.

Lars Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 15. april 2016

Bestyrelse

Lars Jørgensen
Formand

Carsten Pedersen Rise

Kasper Bygholm

Komplementar

ApS Victoria Street
Komplementar

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Victoria Street

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Victoria Street for regnskabsåret 1. januar - 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 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi skal henlede regnskabsbrugerens opmærksomhed på note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring going concern.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 3 "usikkerhed ved indregning og måling" af investeringsejendommen på i alt 38.526.000 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

København, den 15. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Victoria Street
Virumgårdsvej 25
2830 Virum

CVR-nr.: 28 68 07 40
Stiftet: 7. april 2005
Hjemsted: københavn
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
11. 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
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er indgået aftale med 2. prioriteten, som medfører, at selskabet igen kan aflægge årsrapporten efter fortsat drift. Denne ændring medfører ingen talmæssige ændringer af årsrapporten, som herudover er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 kvartalsvis kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	25.997.909	24.477.187
Andre eksterne omkostninger	-826.468	-740.059
4 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.184.168	-1.559.012
Resultat før finansielle poster	23.987.273	22.178.116
Andre finansielle indtægter	19.320	231.709
Øvrige finansielle omkostninger	-33.381.148	-17.314.203
Årets resultat	-9.374.555	5.095.622
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.095.622
Disponeret fra overført resultat	-9.374.555	0
Disponeret i alt	-9.374.555	5.095.622

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	389.574.554	368.923.192
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>389.574.554</u>	<u>368.923.192</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>389.574.554</u>	<u>368.923.192</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	1.934.740	1.817.020
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.934.740</u>	<u>1.817.020</u>
Aktiver i alt	<u>391.509.294</u>	<u>370.740.212</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Note			
Egenkapital			
6	Stamkapital	365.000.000	365.000.000
7	Ikke indbetalt stamkapital	-275.799.467	-275.887.467
8	Overført resultat	-189.104.302	-179.729.748
	Egenkapital i alt	<u>-99.903.769</u>	<u>-90.617.215</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	367.190.767	348.533.710
	Kreditinstitutter i øvrigt	99.492.917	103.358.994
	Gæld til ApS Victoria Street Komplementar	147.778	145.416
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>466.831.462</u>	<u>452.038.120</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.344.626	2.989.580
	Anden gæld	16.010.523	1.347.155
	Periodeafgrænsningsposter	5.226.452	4.982.572
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.581.601</u>	<u>9.319.307</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>491.413.063</u>	<u>461.357.427</u>
	Passiver i alt	<u>391.509.294</u>	<u>370.740.212</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

Selskabet har i 2015 indgået aftale med 2. prioritetslångiver om at lånets indfrielse er udsat til 30/12 2018. Frem til 31/12 2018 går al overskydende likviditet til afvikling af renter og afdrag på 2. prioriteten.

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%. Skøn over afkastkrav er baseret på administrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 36.643.136 GBP samt et 2. prioritetslån på 99.576.280 kr. optaget på gældsbev.

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 indregnet til kurs 100. Lånet forfalder til fuld indfrielse 30/12 2018.

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Valutakursregulering	23.230.725	23.089.202
Dagsværdiregulering, ejendom	-2.496.000	0
Dagsværdiregulering, gæld	<u>-21.918.893</u>	<u>-24.648.214</u>
	<u>-1.184.168</u>	<u>-1.559.012</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>597.579.000</u>	<u>597.579.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>597.579.000</u>	<u>597.579.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-228.655.808	-251.745.010
Årets regulering til dagsværdi	<u>20.651.362</u>	<u>23.089.202</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-208.004.446</u>	<u>-228.655.808</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>389.574.554</u>	<u>368.923.192</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 forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vurderet afkastkrav 7%</p>		
6. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar 2015	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
7. Ikke indbetalt stamkapital		
Ikke indbetalt stamkapital 1. januar 2015	-275.887.467	-276.151.479
Årets indbetalte stamkapital	<u>88.000</u>	<u>264.012</u>
	<u>-275.799.467</u>	<u>-275.887.467</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-179.729.747	-184.825.370
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-9.374.555</u>	<u>5.095.622</u>
	<u>-189.104.302</u>	<u>-179.729.748</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	370.535.393	351.523.290
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.344.626</u>	<u>-2.989.580</u>
	<u>367.190.767</u>	<u>348.533.710</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>350.000.000</u>	<u>353.000.000</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 470.111 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 389.575 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.