

K/S Victoria Street
Virumgårdsvej 25, 2830 Virum

Årsrapport for
2014

CVR-nr. 28 68 07 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2015.

Carsten Pedersen Rise
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 23. april 2015

Bestyrelse

Lars Jørgensen
Formand

Carsten Pedersen Rise

Kasper Bygholm

Komplementar

ApS Victoria Street 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 2014, 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 23. april 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 - 31. december
10. 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.

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 en 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	24.477.187	24.250.654
Andre eksterne omkostninger	-740.059	-835.432
Resultat før finansielle poster	23.737.128	23.415.222
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.559.012	1.531.506
Andre finansielle indtægter	231.709	16.005
Øvrige finansielle omkostninger	-17.314.203	-17.254.949
Årets resultat	5.095.622	7.707.784
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.095.622	7.707.784
Disponeret i alt	5.095.622	7.707.784

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	368.923.192	345.833.990
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>368.923.192</u>	<u>345.833.990</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>368.923.192</u>	<u>345.833.990</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>98.737</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>98.737</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.817.020</u>	<u>4.538.271</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.817.020</u>	<u>4.637.008</u>
	Aktiver i alt	<u>370.740.212</u>	<u>350.470.998</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Stamkapital	365.000.000	365.000.000
6	Ikke indbetalt del af stamkapital	-275.887.467	-276.151.479
7	Overført resultat	-179.729.748	-184.825.370
	Egenkapital i alt	<u>-90.617.215</u>	<u>-95.976.849</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	348.533.710	326.978.455
	Kreditinstitutter i øvrigt	103.358.994	110.254.243
	Gæld til komplementar	145.416	144.191
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.038.120</u>	<u>437.376.889</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.989.580	2.656.032
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.424	38.060
	Anden gæld	1.317.731	1.114.406
	Periodeafgrænsningsposter	4.982.572	5.262.460
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.319.307</u>	<u>9.070.958</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>461.357.427</u>	<u>446.447.847</u>
	Passiver i alt	<u>370.740.212</u>	<u>350.470.998</u>

9 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 6,7%. 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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabet prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 36.944.119 GBP samt et 2. prioritetslån på 103.358.994 kr. optaget på gældsbeholdning.

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 markedrenten på lån af denne type. Lånet er således indregnet til kurs 100.

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	597.579.000	597.579.000
Kostpris ultimo	<u>597.579.000</u>	<u>597.579.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	-251.745.010	-243.505.790
Årets regulering til dagsværdi	23.089.202	-8.239.220
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-228.655.808</u>	<u>-251.745.010</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>368.923.192</u>	<u>345.833.990</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: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,7%</p>		
5. Stamkapital		
Stamkapital primo	365.000.000	365.000.000
	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
6. Ikke indbetalt del af stamkapital		
Ikke indbetalt del af stamkapital primo	-276.151.479	-276.861.010
Årets indbetalte virksomhedskapital	264.012	709.531
	<u>-275.887.467</u>	<u>-276.151.479</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-184.825.370	-192.533.154
Årets overførte overskud eller underskud	5.095.622	7.707.784
	<u>-179.729.748</u>	<u>-184.825.370</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	351.523.290	329.634.487
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.989.580</u>	<u>-2.656.032</u>
	<u>348.533.710</u>	<u>326.978.455</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>438.308.276</u>	<u>427.750.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 454.882 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 368.923 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.