VIKTORIAGADE 10 ApS

Årsrapport
1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25/06/2015

Flemming Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	VIKTORIAGADE 10 ApS Store Kongensgade 24 1264 København K	
	CVR-nr:	31871727
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Revisor	Revisionsfirmaet Henning Birkehøj Algade 3 Store Heddinge DK Danmark	
	CVR-nr:	26730708
	P-enhed:	1009256152

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2014 for Viktoriagade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2011 - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2015

Direktion

Flemming Herrestrup Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VIKTORIAGADE 10 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VIKTORIAGADE 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Store Heddinge, 31/05/2015

Henning Birkehøj
Registreret revisor
Revisionsfirmaet Henning Birkehøj

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning, samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for investeringsejendomme er i regnskabsåret 2014 er kommet godt i gang, men selskabets ledelse har fortsat vurderet, at anvendelse af en afkastbaseret model samt en individuel ejerlejlighedsvurdering til værdiansættelse vil give et mere retvisende billede af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.636.578. Egenkapitalen udgør kr.-1.596.118.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Som følge af den faldende rente har selskabets ledelse refinansieret selskabets gæld, således at hovedparten af gælden er langfristet. Selskabets har ligeledes opnået en rentesikring, som gør, at det skulle være muligt at opnå overskud fremadrettet.Selskabets ledelse har ligeledes besluttet, at tiden er kommet til at realisere selskabts ejerlejligheder enkeltvis i forbindelse med at disse bliver fraflyttet af lejerne.

Seslakbet har i regnskabsåret realiseret salg af 1 stk. ejerlejlighed og har sat yderligere 2 stk. til salg.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet hændelser efter regnskabsåret afslutning, som har indflydelse på selskabets økonomiske stilling eller resultat. selskabet har realiseret salg af ejerlejligheder for t.kr. 8.900

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Viktoriagade 10 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksiser i hovedtræk beskrevet nedenfor.

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 aktivernes 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 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og be-afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 eller under den post, transaktionen vedrører. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta 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, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning
Nettoomsætning ved drifts af ejendommene indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler tab på debitorer mv.

Finansielle poster
Finansielle poster og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Årets resultat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer smo administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i markedslejen for både udlejede og tomme lokaler opgjort pr. statusdag med fradrag for omkostninger til tomgangsleje, udgifter vedrørende tomme lokaler (selskabets andel af driftsudgifter og udgifter til genudlejning) og henlæggelser til renoverings- ogforbedringsarbejder.

Der tages højde for den merværdi, der kan beregnes som forskellen mellem nuværende leje og markedslejen i disse kontakters restløbetid.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i regnskabsposten " Værdiregulering af investeringsejendomme " i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kospris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpris omfatter anskaffelsespris samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages linære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivnes forventede brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Aktiver med en anskaffelsespris på under tkr. 13. pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindigsværdien, såfremt denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellem mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.
Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender
Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Forslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 som forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. Vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdvis afviklingen af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjenning eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældforpligtelser samt for varibelt forrentede gældforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Nettoomsætning		2.225.489	2.295.823
Eksterne omkostninger		-931.425	-694.433
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500.000	1.569.997
Bruttoresultat		**3.794.064**	**3.171.387**
Resultat af ordinær primær drift		**3.794.064**	**3.171.387**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			1.569.997
Andre finansielle indtægter	1	1.083.033	185
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.240.519	-1.837.653
Ordinært resultat før skat		**2.636.578**	**1.333.919**
Ekstraordinært resultat før skat		**2.636.578**	**1.333.919**
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		**2.636.578**	**1.333.919**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.636.578	1.333.919
I alt		**2.636.578**	**1.333.919**

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		49.888.545	50.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**49.888.545**	**50.500.000**
Anlægsaktiver i alt		**49.888.545**	**50.500.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		538	27.031
Andre tilgodehavender		4.414.943	-2.017
Periodeafgrænsningsposter		2.250	3.115
Tilgodehavender i alt		**4.417.731**	**28.129**
Likvide beholdninger		4.000	60.609
Omsætningsaktiver i alt		**4.421.731**	**88.738**
Aktiver i alt		**54.310.276**	**50.588.738**

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-1.631.258	-4.267.837
Egenkapital i alt	**5**	**-1.506.258**	**-4.142.837**
Andre hensatte forpligtelser		128.378	112.253
Hensatte forpligtelser i alt		**128.378**	**112.253**
Gæld til realkreditinstitutter		23.518.999	23.308.000
Kreditinstitutter i øvrigt		29.000.000	29.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**6**	**52.518.999**	**52.308.000**
Gæld til banker		1.967.023	1.010.087
Modtagne forudbetalinger fra kunder		551.953	615.814
Anden gæld		650.181	685.421
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**3.169.157**	**2.311.322**
Gældsforpligtelser i alt		**55.688.156**	**54.619.322**
Passiver i alt		**54.310.276**	**50.588.738**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Andre finansielle indtægter	1083033	0
	1083033	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Andre finansielle udgifter	2240519	1837653
	2240519	1837653

3. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris primo	48542308
Tilgang	387695
Afgang	0
Kostpris ultimo	**48930003**
Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2013	1569997
Tilgang	2500000
Afgang	-3311455
Værdiregulering 31. december 2013	958542
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**49888545**
Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 2015	**19110000**

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125000	-4267837	-4142837
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	2636578	2636578
Egenkapital ultimo	**125000**	**-1631258**	**-1506258**

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	23308000	0	23308000	0
Kreditinstitutter	29000000	0	29000000	0
	52308000	**0**	**52308000**	**0**

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualaktiver og eventualforpligtelser
I forbindelse med Byfornyelse af en del af selskabets ejendom, er der optaget Byfornyelseslån på t.kr. 14.664, hvoraf t.kr. 10.176 er med fuld offentlig støtte, og t.kr. 4.488 med delvis støtte til renter og bidrag. Restløbetiden for Byfornyelseslån med fuld offentlig støtte udgør pr. 31.12.2014 12,5 år. Restløbetiden for Byfornyelseslån med delvis offentlig støtte er 17,5 år.

Der er ydet fuld offentlig støtte med t.kr. 886 og med delvis offentlig støtte med t.kr. 74.
Ved salg af enstående ejerlejligheder i den Byfornyet del af selskabets ejendom, skal der ske en forholdsmæssig indfrielse af Byfornyelseslånet. Selskabets forpligtelse nedskrives løbende med at Byfornyelseslånet afvikles. Forpligtelsen andrager pr. 31.12.2014 t.kr.12.197

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.308., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 50.500

Selskabets har overfor pengeinstititur afgivet pant i ejerpantebreve t.kr. 62.966 til sikkerhed for kreditgæld i pengeinstititut. Kreditgælden andrager pr. 31.12.2014 t.kr. 49.889.

Selskabet har overfor pengeinstitutter afgivet pant i ejerpantebreve t.kt. 62.966 til sikkerhed for kreditgæl i pengesinstitut. Kreditgælden andrager pr. 31.12.2014 t.kr. 30.000

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Buan Invest Aps
Bjergstedvej 15, st. tv.
2700 Brønshøj