

VIKTORIAGADE 10 ApS

Store Kongensgade 24
1264 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/06/2016

Flemming Herrestrup 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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

bp-revision v/Bent Pedersen
Råmosevej 11
4672 Klippinge
DK Danmark

CVR-nr: 15735376
P-enhed: 1000969473

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar til 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

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 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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.

Klippinge, 31/05/2016

Henning Birkehøj
Registreret revisor FSR
bp-revision v/Bent Pedersen
CVR: 15735376

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Markedet for investeringsejendomme er i regnskabsåret 2015 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. 3.650.192. Egenkapitalen udgør kr. 1.893.935.

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 selskabets ejerlejligheder enkeltvis i forbindelse med at disse bliver fraflyttet af lejerne.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret salg af 4 stk. ejerlejlighed og har sat yderligere 7 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner. Den anvendte regnskabspraksis er 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 finansiell 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 finansiell 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 som 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 markedislejen 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- og forbedringsarbejder.

Der tages højde for den merværdi, der kan beregnes som forskellen mellem nuværende leje og markedislejen 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 lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes 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 genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den

regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen 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 acontoskatte.

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 henholdsvis 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 indtjening 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 gældsforpligtelser samt for varibelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 1.810.731 | 2.225.489 |
| Eksterne omkostninger | | -774.231 | -931.425 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.759.233 | 2.500.000 |
| Bruttoresultat | | 2.795.733 | 3.794.064 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.795.733 | 3.794.064 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | | 2.500.000 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 2.890.374 | 1.083.033 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -2.035.915 | -2.240.519 |
| Ordinært resultat før skat | | 3.650.192 | 2.636.578 |
| Skat af årets resultat | 3 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 3.650.192 | 2.636.578 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 3.650.192 | 2.636.578 |
| I alt | | 3.650.192 | 2.636.578 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 42.000.000 | 49.888.545 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 42.000.000 | 49.888.545 |
| Anlægsaktiver i alt | | 42.000.000 | 49.888.545 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 45.935 | 538 |
| Andre tilgodehavender | | 32.110 | 4.414.943 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 2.250 |
| Tilgodehavender i alt | | 78.045 | 4.417.731 |
| Likvide beholdninger | | 4.006 | 4.000 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 82.051 | 4.421.731 |
| Aktiver i alt | | 42.082.051 | 54.310.276 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 1.768.935 | -1.631.258 |
| Egenkapital i alt | 5 | 1.893.935 | -1.506.258 |
| Andre hensatte forpligtelser | | 144.438 | 128.378 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 144.438 | 128.378 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 17.048.683 | 23.518.999 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | | 20.114.520 | 29.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 37.163.203 | 52.518.999 |
| Gæld til banker | | 1.700.925 | 1.967.023 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 410.822 | 551.953 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 768.728 | 650.181 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.880.475 | 3.169.157 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 40.043.678 | 55.688.156 |
| Passiver i alt | | 42.082.051 | 54.310.276 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Andre finansielle indtægter | 2890374 | 1083033 |
| | <u>2890374</u> | <u>1083033</u> |

2. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 | 2014 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Andre finansielle udgifter | 2035915 | 2240549 |
| | <u>2035915</u> | <u>2240519</u> |

3. Skat af årets resultat

| | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings-ejendomme |
|---|-------------------------------|
| | kr. |
| Kostpris primo | 48930003 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | -9647777 |
| Kostpris ultimo | 34669136 |
| Værdiregulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 5571631 |
| Tilgang | 1759233 |
| Afgang | 0 |
| Værdiregulering 31. december 2015 | 7330864 |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets afskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 42000000 |
| Offentlig ejendomsvurdering 1. januar 2015 | 19110000 |

5. Egenkapital i alt

| | Virksomheds-kapital | Overført resultat | Ialt |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Saldo primo | -125000 | -1631257 | -1756257 |
| Årets resultat | 0 | 3650192 | 3650192 |
| Regulering primo | 250000 | -250000 | 0 |
| Egenkapital ultimo | 250000 | 1768935 | 1893935 |

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|-------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 17048683 | 0 | 17048683 | 0 |
| Kreditinstitutter | 20114520 | 0 | 20114250 | 0 |
| | 37163203 | 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. 31.12.2015 1,5 år. Restløbetiden for Byfornyelseslån med delvis offentlig støtte er 16,5 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. 31.12.2015 t.kr. 11.453

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 2015 udgør t.kr.42.000

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

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet pant i ejerpantebreve t.kr. 62.966 til sikkerhed for kreditgæld i pengesinstitut. Kreditgælden andrager pr. 31.12.2015 t.kr. 21.815

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