

**K/S Victoria Street**  
**Fruebjergvej 3, 2100 København**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 28 68 07 40**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017.

---

Lars Jørgensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2017

### **Bestyrelse**

Lars Jørgensen  
Formand

Carsten Pedersen Rise

Kasper Bygholm

### **Komplementar**

ApS Victoria Street  
Komplementar

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Victoria Street**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Victoria Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

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

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

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.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 1. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Victoria Street  
Fruebjergvej 3  
2100 København

CVR-nr.: 28 68 07 40  
Stiftet: 7. april 2005  
Hjemsted: københavn  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
12. 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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### 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 30/12 2018 går al overskydende likviditet til afvikling af renter og afdrag på 2. prioriteten.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Værdiansættelse af investeringsejendom

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 7,5%. Skøn over afkastkrav er baseret på admionistrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

#### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 36.299 t.GBP samt et 2. prioritetslån på 99.715 t.kr. optaget på gældsbrev.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 27.722 t.kr. mod 25.998 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.428 t.kr. mod -9.375 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Victoria Street er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner, samt 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 gennemsnitlig årlig 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 gældsforpligtelsens opståen eller indregning 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. Ejendommene værdiansættes ud fra 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	27.722.280	25.997.909
Andre eksterne omkostninger	-1.435.094	-826.468
Værdiregulering af investeringsejendomme	-55.045.973	20.734.725
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-28.758.787</b>	<b>45.906.166</b>
Værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	52.019.927	-21.918.893
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>23.261.140</b>	<b>23.987.273</b>
Andre finansielle indtægter	156.910	117.768
Øvrige finansielle omkostninger	-26.845.787	-33.479.596
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.427.737</b>	<b>-9.374.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-3.427.737	-9.374.555
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.427.737</b>	<b>-9.374.555</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	334.528.581	389.574.554
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>334.528.581</u>	<u>389.574.554</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>334.528.581</u></b>	<b><u>389.574.554</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>2.815.576</u>	<u>1.934.740</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.815.576</u></b>	<b><u>1.934.740</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>337.344.157</u></b>	<b><u>391.509.294</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Stamkapital	365.000.000	365.000.000
5 Ikke indbetalt stamkapital	-274.514.166	-275.799.467
6 Overført resultat	-192.532.039	-189.104.302
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-102.046.205</u></b>	<b><u>-99.903.769</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	312.169.475	367.190.767
Kreditinstitutter i øvrigt	99.714.667	99.492.917
Gæld til ApS Victoria Street komplementar	151.784	147.778
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>412.035.926</u>	<u>466.831.462</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.023.426	3.344.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35.000
Anden gæld	19.640.091	15.975.523
Periodeafgrænsningsposter	4.655.919	5.226.452
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.354.436</u>	<u>24.581.601</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>439.390.362</u></b>	<b><u>491.413.063</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>337.344.157</u></b>	<b><u>391.509.294</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. 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 30/12 2018 går al overskydende likviditet til afvikling af renter og afdrag på 2. prioriteten.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Værdiansættelse af investeringsejendom

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til en markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkast. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger og udgør 7,5% Skøn over afkastkrav er baseret på admionistrator registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

#### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 36.299 t.GBP samt et 2. prioritetslån på 99.715 t.kr. optaget på gældsbrief.

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>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	597.579.000	597.579.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>597.579.000</u></b>	<b><u>597.579.000</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-208.004.446	-228.655.808
Årets regulering til dagsværdi	<u>-55.045.973</u>	<u>20.651.362</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-263.050.419</u></b>	<b><u>-208.004.446</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>334.528.581</u></b>	<b><u>389.574.554</u></b>
<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 <span style="float: right;">7,5%</span></p>		
<b>4. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	<u>365.000.000</u>	<u>365.000.000</u>
	<b><u>365.000.000</u></b>	<b><u>365.000.000</u></b>
<b>5. Ikke indbetalt stamkapital</b>		
Ikke indbetalt stamkapital primo	-275.799.467	-275.887.467
Årets indbetalte stamkapital	<u>1.285.301</u>	<u>88.000</u>
	<b><u>-274.514.166</u></b>	<b><u>-275.799.467</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-189.104.302	-179.729.747
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-3.427.737</u>	<u>-9.374.555</u>
	<b><u>-192.532.039</u></b>	<b><u>-189.104.302</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	315.192.901	370.535.393
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.023.426</u>	<u>-3.344.626</u>
	<b><u>312.169.475</u></b>	<b><u>367.190.767</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>298.000.000</u>	<u>350.000.000</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 414.908 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 334.529 t.kr.

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

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