

K/S Victoria Road

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2025

(23. regnskabsår)

CVR-nr.: 27429602

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. marts 2026

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2025 for K/S Victoria Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2026

Bestyrelse:

Henrik Mann (formand)

Tonny Sejr Kromann

Jens Christian Slettegaard Bach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Victoria Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Victoria Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer og revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for 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.

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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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, udfører 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

Kolding, den 9. marts 2026

Deloitte

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Victoria Road c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 27429602 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Victoria Road Komplementar c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Henrik Mann (formand) Tonny Sejr Kromann Jens Christian Slettegaard Bach
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Godkendt Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Victoria Road NN8 2EF, Wellingborough, England.

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.188.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af værdi af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -2.084.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -896.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 6.011.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejer har p.t. kort opsigelse i lejekontrakten. Lejer har anmodet om en forlængelse i henhold til den engelske lejelov (Tenancy Act), og vilkårene er under forhandling.

Der forventes indgået aftale om lejeforlængelse i 2026, og herefter forventes selskabets 1. prioritetslån prolongeret.

Der er usikkerhed om udlejnings- og finansieringsvilkårene, indtil der foreligger aftale med lejer og långiver. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås aftaler omkring de fremtidige udlejnings- og finansieringsvilkår, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 2 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Victoria Road for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,31 (899,34 pr. 31/12 2024).

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2025 DKK	2024 DKK
Lejeindtægter	3	3.242.429	3.187.737
Driftsomkostninger	4	<u>-263.757</u>	<u>-209.115</u>
Driftsresultat		2.978.672	2.978.622
Administrationsomkostninger	5	<u>-307.418</u>	<u>-267.026</u>
Resultat før finansielle poster		2.671.254	2.711.596
Finansielle indtægter	6	148.781	313.746
Finansielle omkostninger	7	<u>-1.631.779</u>	<u>-1.506.328</u>
Resultat før værdiregulering		1.188.256	1.519.014
Værdireguleringer	8	<u>-2.084.450</u>	<u>-1.488.679</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-896.194</u>	<u>30.335</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-896.194</u>	<u>30.335</u>
		<u>-896.194</u>	<u>30.335</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2025 DKK</u>	<u>2024 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>27.262.304</u>	<u>30.187.678</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>27.262.304</u>	<u>30.187.678</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>27.262.304</u>	<u>30.187.678</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lån, investor		25.811	25.811
Andre tilgodehavender	10	<u>50.500</u>	<u>44.520</u>
Tilgodehavender i alt		<u>76.311</u>	<u>70.331</u>
Likvide beholdninger		<u>1.309.660</u>	<u>1.222.243</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.385.971</u>	<u>1.292.574</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.648.275</u>	<u>31.480.252</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>DKK</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 43.806.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.779.175	29.779.175
Overført resultat		<u>-23.768.102</u>	<u>-22.871.908</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.011.073</u>	<u>6.907.267</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Avenir III B.V.	11	20.896.931	22.957.759
Anden gæld	12	1.072.277	914.484
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>667.994</u>	<u>700.742</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>22.637.202</u>	<u>24.572.985</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>22.637.202</u>	<u>24.572.985</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.648.275</u>	<u>31.480.252</u>
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 148.700, ultimo	<u>36.431.500</u>	<u>36.431.500</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 121.548, ultimo	<u>29.779.175</u>	<u>29.779.175</u>
Resthæftelse, i alt	<u>6.652.325</u>	<u>6.652.325</u>
Pr. anpart	<u>27.152</u>	<u>27.152</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 29.100, primo	7.129.500	6.149.500
Ændring i året	<u>245.000</u>	<u>980.000</u>
245 kommanditanparter á kr. 30.100, ultimo	<u>7.374.500</u>	<u>7.129.500</u>
Den kontante andel udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>7.374.500</u>	<u>7.129.500</u>
Pr. anpart	<u>30.100</u>	<u>29.100</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Avenir III B.V. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 177.800, primo	43.561.000	42.581.000
Ændring i året	<u>245.000</u>	<u>980.000</u>
245 kommanditanparter á kr. 178.800, ultimo	<u>43.806.000</u>	<u>43.561.000</u>
Den kontante andel udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 121.548, ultimo	<u>29.779.175</u>	<u>29.779.175</u>
Resthæftelse, i alt	<u>14.026.825</u>	<u>13.781.825</u>
Pr. anpart	<u>57.252</u>	<u>56.252</u>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>29.779.175</u>	<u>29.779.175</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-22.871.908	-22.902.243
Overført af årets resultat	<u>-896.194</u>	<u>30.335</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-23.768.102</u>	<u>-22.871.908</u>
Egenkapital i alt	<u>6.011.073</u>	<u>6.907.267</u>

NOTER

1 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejer har p.t. kort opsigelse i lejekontrakten. Lejer har anmodet om en forlængelse i henhold til den engelske lejelov (Tenancy Act), og vilkårene er under forhandling.

Der forventes indgået aftale om lejeforlængelse i 2026, og herefter forventes selskabets 1. prioritetslån prolongeret.

Der er usikkerhed om udlejnings- og finansieringsvilkårene, indtil der foreligger aftale med lejer og långiver. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås aftaler omkring de fremtidige udlejnings- og finansieringsvilkår, hvorfor årsregnskabet aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten 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. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators 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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
3 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	3.182.227	3.127.608
Forsikring	60.202	60.129
Lejeindtægter i alt	<u>3.242.429</u>	<u>3.187.737</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Matalan Retail Ltd.

Lejer har p.t. kort opsigelse i lejekontrakten. Lejer har anmodet om en forlængelse i henhold til den engelske lejelov (Tenancy Act), og vilkårene er under forhandling.

Der forventes indgået aftale om lejeforlængelse i 2026.

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
4 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	42.859	41.638
Forsikring	60.202	60.129
Byggeteknisk gennemgang	49.863	27.759
Rådgivning, Habro Asset Management	0	54.021
Omkostninger, lejevurderingsrapport	-17.763	17.987
Honorar, Habro UK, Asset Management	128.596	0
Energy Performance Certificate	0	7.581
Driftsomkostninger i alt	<u>263.757</u>	<u>209.115</u>

NOTER

	2025	2024
	DKK	DKK
5 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	154.378	150.613
Advokathonorar, UK	71.006	17.895
Revision, DK	23.000	22.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revisor, UK	18.181	17.233
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	11.133	16.800
Rådgiveromkostninger	0	9.511
Diverse omkostninger	11.683	14.437
Administrationsomkostninger i alt	307.418	267.026
6 Finansielle indtægter		
Renter, bank	3.459	5.352
Kursgevinst, valuta	145.322	308.394
Finansielle indtægter i alt	148.781	313.746
7 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.625.405	1.500.143
Renter, komplementarselskab	6.374	6.185
Finansielle omkostninger i alt	1.631.779	1.506.328
8 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-1.588.828	-1.515.070
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	-1.336.546	1.401.401
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	840.924	-1.375.010
Værdireguleringer i alt	-2.084.450	-1.488.679

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	57.589.472	57.589.472
Købsomkostninger	<u>9.400.320</u>	<u>9.400.320</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>66.989.792</u>	<u>66.989.792</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.440.000</u>	<u>5.440.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-36.802.114	-36.688.445
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	-1.588.828	-1.515.070
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	<u>-1.336.546</u>	<u>1.401.401</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-39.727.488</u>	<u>-36.802.114</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>27.262.304</u>	<u>30.187.678</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>3.179.982</u>	<u>3.356.648</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>-2.925.374</u>	<u>-113.669</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	322.641	358.490
Afkastkrav	9,50%	10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>26.563.271</u>	<u>29.451.393</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>27.999.123</u>	<u>30.961.721</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	28.047	21.205
Tilgodehavende forsikring	2.675	2.806
Andre tilgodehavender	<u>19.778</u>	<u>20.509</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>50.500</u>	<u>44.520</u>

NOTER

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
11 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.437.500	2.552.734
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	25.804.106	27.024.010
Kursregulering, primo	-4.066.251	-5.441.261
Årets kursregulering	-840.924	1.375.010
Kursregulering, ultimo	-4.907.175	-4.066.251
Kursværdi, ultimo	<u>20.896.931</u>	<u>22.957.759</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	20.896.931	22.957.759
Lånetilsagnet udløb den 30. juni 2025. Der forhandles p.t. med långiver om en forlængelse af lånet.		
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Victoria Road Komplementar	165.739	160.818
Skyldige renter	398.380	315.739
Skyldig moms, UK	322.629	316.855
Skyldige omkostninger	185.529	121.072
Anden gæld i alt	<u>1.072.277</u>	<u>914.484</u>
13 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 27.262 samt transport i lejeindtægter er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.		