

K/S Victoria Road

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

Årsrapport for 2024

(22. regnskabsår)

CVR-nr.: 27429602

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	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 2024 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 13. maj 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 13 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 regnskabsbrugere 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, 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.

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.

Søborg, den 13. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Kasper Rabing Christensen

Statsautoriseret revisor

mne31457

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

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.519.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.489.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 30.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 6.907. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Lejers lejekontrakt udløber 31. oktober 2025. Det forventes, at lejekontrakten enten forlænges eller at ejendommen genudlejes til anden lejer.

Der er tilsagn på 1. prioritetslånet til 30. juni 2025. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med refinansiering, men ledelsen forventer, at der vil ske forlængelse eller refinansiering ved optagelse af et nyt lån.

Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige udlejning af ejendommen og refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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 2024 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 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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 nominal 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	<u>2024</u> DKK	<u>2023</u> DKK
Lejeindtægter	1	3.187.737	3.108.661
Driftsomkostninger	2	<u>-209.115</u>	<u>-97.834</u>
Driftsresultat		2.978.622	3.010.827
Administrationsomkostninger	3	<u>-267.026</u>	<u>-228.403</u>
Resultat før finansielle poster		2.711.596	2.782.424
Finansielle indtægter	4	313.746	312.663
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.506.328</u>	<u>-1.527.462</u>
Resultat før værdiregulering		1.519.014	1.567.625
Værdireguleringer	6	<u>-1.488.679</u>	<u>-960.192</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>30.335</u>	<u>607.433</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>30.335</u>	<u>607.433</u>
		<u>30.335</u>	<u>607.433</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	30.187.678	30.301.347
Materielle anlægsaktiver i alt		30.187.678	30.301.347
ANLÆGSAKTIVER I ALT		30.187.678	30.301.347
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Lån, investor		25.811	25.811
Andre tilgodehavender	8	44.520	35.559
Tilgodehavender i alt		70.331	61.370
Likvide beholdninger		1.222.243	1.213.658
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.292.574	1.275.028
AKTIVER I ALT		31.480.252	31.576.375

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 43.561.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.779.175	29.779.175
Overført resultat		<u>-22.871.908</u>	<u>-22.902.243</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.907.267</u>	<u>6.876.932</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	<u>0</u>	<u>21.891.993</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>21.891.993</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Avenir III B.V.	9	22.957.759	1.319.161
Anden gæld	10	914.484	820.077
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>700.742</u>	<u>668.212</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>24.572.985</u>	<u>2.807.450</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>24.572.985</u>	<u>24.699.443</u>
PASSIVER I ALT		<u>31.480.252</u>	<u>31.576.375</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
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. 25.100, primo	6.149.500	6.149.500
Ændring i året	<u>980.000</u>	<u>0</u>
245 kommanditanparter á kr. 29.100, ultimo	<u>7.129.500</u>	<u>6.149.500</u>
Den kontante andel udgør:		
245 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>7.129.500</u>	<u>6.149.500</u>
Pr. anpart	<u>29.100</u>	<u>25.100</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. 173.800, primo	42.581.000	42.581.000
Ændring i året	<u>980.000</u>	<u>0</u>
245 kommanditanparter á kr. 177.800, ultimo	<u>43.561.000</u>	<u>42.581.000</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>13.781.825</u>	<u>12.801.825</u>
Pr. anpart	<u>56.252</u>	<u>52.252</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-22.902.243	-23.509.676
Overført af årets resultat	<u>30.335</u>	<u>607.433</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-22.871.908</u>	<u>-22.902.243</u>
Egenkapital i alt	<u>6.907.267</u>	<u>6.876.932</u>

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	3.127.608	3.050.399
Forsikring	60.129	58.262
Lejeindtægter i alt	3.187.737	3.108.661
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Matalan Retail Ltd.		
Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 358.490 p.a. Lejemålet løber indtil oktober 2025.		
	2024	2023
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	41.638	39.572
Forsikring	60.129	58.262
Byggeteknisk gennemgang	27.759	0
Rådgivning, Habro Asset Management	54.021	0
Omkostninger, lejevurderingsrapport	17.987	0
Energy Performance Certificate	7.581	0
Driftsomkostninger i alt	209.115	97.834
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	150.613	143.645
Advokathonorar, UK	17.895	0
Revision, DK	22.500	22.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revisor, UK	17.233	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Gruppelivsforsikring	16.800	19.467
Rådgiveromkostninger	9.511	0
Diverse omkostninger	14.437	9.344
Administrationsomkostninger i alt	267.026	228.403
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	5.352	4.382
Kursgevinst, valuta	308.394	308.281
Finansielle indtægter i alt	313.746	312.663
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Avenir III B.V.	1.500.143	1.521.460
Renter, komplementarselskab	6.185	6.002
Finansielle omkostninger i alt	1.506.328	1.527.462

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-1.515.070	-800.678
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.401.401	676.276
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.375.010	-835.790
Værdireguleringer i alt	-1.488.679	-960.192
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	57.589.472	57.589.472
Købsomkostninger	9.400.320	9.400.320
Anskaffelsessum, ultimo	66.989.792	66.989.792
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.440.000	5.440.000
Regulering til dagsværdi, primo	-36.688.445	-36.564.043
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelsen)	-1.515.070	-800.678
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelsen)	1.401.401	676.276
Regulering til dagsværdi, ultimo	-36.802.114	-36.688.445
Dagsværdi, ultimo	30.187.678	30.301.347
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.356.648	3.533.314
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-113.669	-124.402
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	358.490	358.490
Afkastkrav	10,00%	9,50%
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%	29.451.393	29.524.389
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	30.961.721	31.120.302
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2024	2023
	DKK	DKK
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.205	17.961
Tilgodehavende forsikring	2.806	2.676
Andre tilgodehavender	<u>20.509</u>	<u>14.922</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>44.520</u>	<u>35.559</u>
9 Prioritetsgæld, Avenir III B.V.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.552.734</u>	<u>2.706.556</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>27.024.010</u>	<u>28.652.415</u>
Kursregulering, primo	-5.441.261	-6.277.051
Årets kursregulering	<u>1.375.010</u>	<u>835.790</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-4.066.251</u>	<u>-5.441.261</u>
Kursværdi, ultimo	<u>22.957.759</u>	<u>23.211.154</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>21.891.993</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>21.891.993</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>22.957.759</u>	<u>1.319.161</u>

Lånets løbetid er til 30. juni 2025, og renten er fast 6,43% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100.

NOTER

	<u>2024</u> <u>DKK</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Victoria Road Komplementar	160.818	156.054
Skyldige renter	315.739	314.851
Skyldig moms, UK	316.855	314.672
Skyldige omkostninger	<u>121.072</u>	<u>34.500</u>
Anden gæld i alt	<u>914.484</u>	<u>820.077</u>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 30.188 samt transport i lejeindtægter er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for en investors gæld til et kreditinstitut. Kautionen er ulimiteret. Investors gæld til kreditinstituttet udgør på balancedagen t.dkk 17.

Af den afgivne selvskyldnerkaution udgør ledelsens andel af gæld til kreditinstituttet t.dkk 17.

13 Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift











Lejers lejekontrakt udløber 31. oktober 2025. Det forventes, at lejekontrakten enten forlænges eller at ejendommen genudlejes til anden lejer.

Der er tilsagn på 1. prioritetslånet til 30. juni 2025. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med refinansiering, men ledelsen forventer, at der vil ske forlængelse eller refinansiering ved optagelse af et nyt lån.

Det er ledelsens vurdering, at den nødvendige udlejning af ejendommen og refinansiering af lånet vil blive gennemført, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Henrik Mann Bestyrelsesformand 4087e5f2-f311-40d1-ab90-e55824c327c6 2025-05-13 12:51:48Z	  Jens Christian Slettegaard Bach Bestyrelsesmedlem c1fdcec4-6c66-4914-95e7-1eed89f43865 2025-05-14 06:37:05Z
  Tonny Sejr Kromann Bestyrelsesmedlem 73695492-9eae-40a9-80f5-6f116e109e1d 2025-05-22 19:27:39Z	  Kasper Rabing Christensen Revisor c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845 2025-05-30 17:12:50Z
  Kaare Gamborg Dirigent 2c2b1ee7-edcc-42cc-a12a-01042122bebd 2025-06-03 07:21:00Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (HFFM-24) KS Victoria Road.pdf SHA256: 3af8893457accd57e8f578e0567609476b55ea46a7cb5d884c6cc6284c5dd6f5



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.