

## **K/S Victoria Road**

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 27 42 96 02

### **Årsrapport 2015**

*Annual Report 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. maj 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 26 May 2016*

---

**Anne Marie Sørensen**

*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Noter..... <i>Notes</i>	15-21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### **Selskabet**

*Company*

K/S Victoria Road  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 27 42 96 02

*CVR no.:*

Stiftet: 11. november 2003

*Established:* 11 November 2003

Hjemsted: København

*Registered Office:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial Year:* 1 January - 31 December

### **Bestyrelse**

*Supervisory Board*

Henrik Mann, formand/Chairman  
Tonny Sejr Kromann  
Christian Bach

### **Komplementar**

*General Partner*

ApS Victoria Road Komplementar  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

### **Revision**

*Auditor*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 77 12 31

# Ledelsespåtegning

*Management's Statement on the Annual Report*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Victoria Road. Ledelsen erklærer:

*The Supervisory Board presents the Annual Report for 2015 of K/S Victoria Road . The Supervisory Board declares:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
  - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
  - At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
  - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
  - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
  - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.*

København, den 18. maj 2016  
*Copenhagen, 18 May 2016*

Bestyrelse  
*Supervisory Board*

---

Henrik Mann  
Formand/*Chairman*

---

Tonny Sejr Kromann

---

Christian Bach

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

***Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Victoria Road***

***To the general and limited partners of K/S  
Victoria Road***

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Victoria Road for regnskabsåret 1. januar - 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 vores revision 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.

## **REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS**

*We have audited the financial statements of K/S Victoria Road for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Board of Directors' Responsibility for the Financial statements**

*The board of directors are responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as the board of board of directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

### **Auditor's Responsibility**

*Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of directors and board of executives, as well as the overall presentation of the financial statements.*

*We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.*

*The audit has not resulted in any qualification.*

## **Opinion**

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 18. maj 2016

*Aalborg, 18 May 2016*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup

Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

## STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og gæld på TDKK. 1.414 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er forøget med TDKK. 3.247 og prioritetsgælden er forøget med TDKK. 2.173 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 1.074 er indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabets 1. prioritetslån hos AVIVA er pr. 15. oktober 2015 overdraget til Global Talasa.

Selskabet har d. 15. januar 2015 indfriet deres 2. prioritetslån.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra TDKK. 24.500 til TDKK. 35.525.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Principal activities**

The activities of the limited partnership is to own and let out real estate.

### **Development in activities and financial position**

During the entire financial year 2015, the property has been fully let.

The net profit for 2015 is positively affected by fair value impairment of the property and debt of DKK 1,414k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 3,247k and the mortgage debt is increased by DKK 2,173k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 1,074k, is recognised in the Income Statement.

The Company's first mortgage loan at AVIVA has been transferred to Global Talasa on 15 October 2015.

The Company has repaid the 2nd mortgage loan on 15 January 2015.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 24,500k to DKK 35,525k.

We refer to note 1 for estimates and evaluations of accounting.

### **Significant events after the end of the financial year**

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Victoria Road for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

*The annual report of K/S Victoria Road for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.*

### General about recognition and measurement

*Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.*

*Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.*

*The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.*

*The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.*

### Income Statement

#### General

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

#### Other external costs

*Other external costs include costs relating to the property and administration.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Accounting Policies*

## **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## **Skat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## ***Value adjustment of investments properties***

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

## ***Financial income and expenses in general***

*Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.*

## ***Tax***

*The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Value adjustments are recognised in the income statement, where positive net adjustments, after addition/deduction of value adjustments of debt, are tied/disclosed in equity under "Reserve for fair value of investment assets".

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

#### Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

#### Accruals, assets

Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.

#### Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Liabilities**

*Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.*

*Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.*

### **Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

### **Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.*

*Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>3.363.259</b>	<b>3.039.599</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	2.488.206	2.655.613
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>5.851.465</b>	<b>5.695.212</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	1.836	594
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-2.556.634	-3.160.507
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>3.296.667</b>	<b>2.535.299</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		3.296.667	2.535.299
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>3.296.667</b>	<b>2.535.299</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment properties</i>		50.559.500	46.052.596
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>5</b>	<b>50.559.500</b>	<b>46.052.596</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>50.559.500</b>	<b>46.052.596</b>
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		0	401.887
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		50.553	4.124
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		20.930	19.690
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>71.483</b>	<b>425.701</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>1.332.891</b>	<b>1.205.409</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>1.404.374</b>	<b>1.631.110</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>51.963.874</b>	<b>47.683.706</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		32.005.912	20.405.912
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-26.690.794	-29.987.433
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>6</b>	<b>5.315.118</b>	<b>-9.581.521</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	44.051.806	42.966.882
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Long-term liabilities</i>		<b>44.051.806</b>	<b>42.966.882</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	934.024	12.714.579
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		827.159	797.344
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		835.767	786.422
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>2.596.950</b>	<b>14.298.345</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>46.648.756</b>	<b>57.265.227</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>51.963.874</b>	<b>47.683.706</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	9		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Information on uncertainty with respect to recognition and measurement*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastet for ejendommen er beregnet til 7,00%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

### **Property valuation**

*The return of the property is calculated to 7,00%, and based on assessments received from GVA Grimley Ltd.*

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

*Management estimates that the fixed fair value of the property is an expression of the current market level.*

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

*A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.*

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

*The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.*

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

*As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.*



## Noter

### Notes

#### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv.

Selskabets 1. prioritetslån hos AVIVA er pr. 15. oktober 2015 overdraget til Global Talasa.

Selskabet har d. 15. januar 2015 indfriet deres 2. prioritetslån.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra TDKK. 24.500 til TDKK. 35.525.

#### ***Uncertainty with respect to going concern***

*The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc.*

The Company's 2nd mortgage loan at AVIVA has been transferred to Global Talasa on 15 October 2015.

The Company has repaid the 2nd mortgage loan on 15 January 2015.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 24,500k to DKK 35,525k.

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	1.259.768	4.905.201
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom...		
<i>Fair value adjustment of debt, investment property</i>	153.998	-3.269.917
Valutakursreguleringer af ejendom.....	3.247.136	3.239.520
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-2.172.696	-2.219.191
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>2.488.206</b>	<b>2.655.613</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	1.836	594
<i>Other interest income</i>		
	<b>1.836</b>	<b>594</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger.....	2.472.682	3.112.762
<i>Interest expenses</i>		
Valutakursregulering.....	83.952	47.745
<i>Foreign exchange adjustment</i>		
	<b>2.556.634</b>	<b>3.160.507</b>

# Noter

Notes

## 5 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	66.989.792
<i>Cost 1 January 2015</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>66.989.792</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-15.109.324
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.259.768
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-13.849.556</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....	-5.827.872
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015</i>	
Årets regulering, netto.....	3.247.136
<i>Adjustment for the year, net</i>	
<b>Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....</b>	<b>-2.580.736</b>
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>50.559.500</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	7,00	7,25
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Fair value adjustment of the property at 31 December 2015 in TDKK due to change of required rate of return applied:*

+0,5%	-3.423
-0,5%	3.950

# Noter

Notes

## 6 Egenkapital

Equity

	<b>1/1-15</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	24.500.000	11.025.000	0	35.525.000
Heraf ikke indbetalt.....	-6.320.825	575.000	0	-5.745.825
Indbetalt udtrådte investorer.....	2.226.737	0	0	2.226.737
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>20.405.912</b>	<b>11.600.000</b>	<b>0</b>	<b>32.005.912</b>
Overført resultat.....	-29.987.433	0	3.296.667	-26.690.794
<b>I alt.....</b>	<b>-9.581.521</b>	<b>11.600.000</b>	<b>3.296.667</b>	<b>5.315.118</b>
<i>Total</i>				

Der er udstedt 245 andele af DKK 145.000.

*245 shares of DKK 145.000.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Victoria Road Komplementar der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS Victoria Road Komplementar, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.*

# Noter

## Notes

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	31.479.768	30.755.632
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	4.393.189	3.878.403
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>35.872.957</b>	<b>34.634.035</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	934.024	12.714.579
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	8.332.847	5.062.930
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	-153.998	3.269.917
<i>Adjustment for the year, net</i>		
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015.....</b>	<b>8.178.849</b>	<b>8.332.847</b>
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2015</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>44.985.830</b>	<b>55.681.461</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

## 8 Eventualposter mv.

*Contingencies etc.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 172.

#### **Contractual obligations**

*The limited partnership has entered into a company administration agreement with Kristensen Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2016. The fee in the period of notice is DKK 172k.*

## **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 44.986 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 50.560, samt transport i lejeindtægter.

*As security for mortgage loans of DKK 44.986k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2015 amounts to DKK 50.560k as well as transfer in rental income.*