



Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

K/S GALASHIELS

C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 1266 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT
ANNUAL REPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022
1 JANUARY - 31 DECEMBER 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2023**

*The Annual Report has been presented and adopted at
the Company's Annual General Meeting on 12 April 2023*

Peer Thomas Borg

CVR-NR. 27 54 39 52
CVR NO. 27 54 39 52

INDHOLDSFORTEGNELSE
CONTENTS

	Side Page
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
Erklæringer <i>Statement and Report</i>	
Ledespåtegning..... <i>Management's Statement</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-9
Ledelsesberetning <i>Management Commentary</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management Commentary</i>	10-11
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Egenkapitalopgørelse..... <i>Statement of Changes in Equity</i>	15
Noter..... <i>Notes</i>	16-18
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	19-21

SELSKABSOPLYSNINGER
*COMPANY DETAILS***Selskabet**
Company

K/S GALASHIELS
c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3
1266 København K

CVR-nr.: 27 54 39 52
CVR No.:
Stiftet: 16. januar 2004
Established: 16 January 2004
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Board of Directors

Henry Bayer Kierkegaard, formand
chairman

Revision
Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

**Oversættelses-
forbehold**
Translation Disclaimer

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.
The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

LEDELSESPÅTEGNING
MANAGEMENT'S STATEMENT

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S GALASHIELS.

Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S GALASHIELS for the financial year 1 January - 31 December 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

In my opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022.

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

The Management Commentary includes in my opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

I recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

København, den 12. april 2023
Copenhagen, 12 April 2023

Bestyrelse:
Board of Directors

Henry Bayer Kierkegaard
Formand
Chairman

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Til ejerne af K/S GALASHIELS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S GALASHIELS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 for 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.

To the Partners of K/S GALASHIELS

Opinion

We have audited the Financial Statements of K/S GALASHIELS for the financial year 1 January - 31 December 2022, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2022 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2022 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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 fejl-information, 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.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is 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 Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

- 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.
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on Management Commentary

Management is responsible for Management Commentary.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management Commentary and, in doing so, consider whether Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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.

Based on the work we have performed, we conclude that Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management Commentary.

København, den 12. april 2023
Copenhagen, 12 April 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne35441
MNE no.

LEDELSESBERETNING
*MANAGEMENT COMMENTARY***Væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2022 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året genudlejet ejendommens tomme lejemål til Poundstretcher, hvorefter ejendommen nu er fuldt udlejet til tre solide lejere på markedskonforme vilkår. Selskabets finansiering udløb i 2021, men ledelsen har løbende dialog med banken, som tidligere har imødekommet anmodninger om kortsigtede låneforlængelser, imens der blev arbejdet på genudlejningsbestræbelserne. Ledelsens forventer fortsat at nyde opbakning fra banken, idet der dog på tidspunktet for regnskabsaflæggelse ikke foreligger en formel forlængelsessaftale, hvorfor lånet ville kunne opsiges kortfristet af banken. Selskabet vil i 2023 afsøge markedet for alternative finansieringsmuligheder, ligesom man løbende vil sondere muligheder for salg af ejendommen.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er faldet med DKK 2.380 og prioritetsgælden er faldet med DKK 1.548 i 2022, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten er et tab på DKK 832 som er indregnet i resultatopgørelsen.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Principal activities

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

Recognition and measurement uncertainty

Valuation of investment properties is based on the management's estimate of the property's realistic sales value per the balance sheet date and is dependent on a number of uncertain factors, including determining the future rent level, occupancy rate, future maintenance costs and return requirements, taking into account the assessed, current market level. It is the company's assessment that the valuation of investment properties per 31 December 2022 expresses the current fair value of the investment property in the current market.

Development in activities and financial and economic position

During the year, the company re-leased the property's empty lease to Poundstretcher, after which the property is now fully let to three solid tenants on market-compliant terms. The company's financing expired in 2021, but the management has an ongoing dialogue with the bank, which has previously granted requests for short-term loan extensions, while the re-letting efforts were being worked on. The management expects to continue to enjoy support from the bank, although at the time of the financial statements there is no formal extension agreement, which is why the loan could be terminated at short notice by the bank. In 2023, the company will search the market for alternative financing options, just as it will continuously explore opportunities for selling the property.

The property carrying amount is decreased by DKK 2,380k and the mortgage debt is decreased by DKK 1,548k in 2022 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, a loss of DKK 832k, is recognised in the Income Statement.

We refer to the notes for estimates and evaluations of accounting.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.

LEDELSESBERETNING
MANAGEMENT COMMENTARY

Forventninger til fremtiden

Ejendommen forventes at være fuldt udlejet i 2023, og der forventes for regnskabsåret 2023 et positivt resultat før dagsværdireguleringer.

Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling, forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i årsregnskabs noter samt note for usikkerhed ved going concern.

Det er ledelsens vurdering at den nuværende likviditet og de forventede tilkendegivelser fra selskabets bankforbindelser er tilstrækkelige for at forpligtelserne kan indfries i takt med at de forfalder. Årsregnskabet er på baggrund heraf udarbejdet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Future expectations

The property is expected to be fully let out 2023, and a positive result is expected for the financial year 2023 before fair value adjustments.

Reference is made to the description of uncertainty in recognition and measurement, the prerequisites for the valuation of investment property in the notes to the annual accounts and the note on uncertainty in going concern.

It is the management's assessment that the current liquidity and the expected statements from the company's bank connections are sufficient for the obligations to be met as they fall due. Based on this, the annual accounts have been prepared under the assumption of the company's continued operation.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER
INCOME STATEMENT 1 JANUARY - 31 DECEMBER

	Note	2022 kr. DKK	2021 kr. DKK
BRUTTOFORTJENESTE <i>GROSS PROFIT</i>		1.341.319	1.838.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-3.553.330	2.865.866
DRIFTSRESULTAT <i>OPERATING LOSS</i>		-2.212.011	4.704.005
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		1.555.210	180.313
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-1.958.305	-4.969.149
ÅRETS RESULTAT <i>LOSS FOR THE YEAR</i>		-2.615.106	-84.831
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-2.615.106	-84.831
I ALT <i>TOTAL</i>		-2.615.106	-84.831

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

AKTIVER <i>ASSETS</i>	Note	2022 kr. <i>DKK</i>	2021 kr. <i>DKK</i>
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		40.748.670	44.302.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	1	40.748.670	44.302.000
ANLÆGSAKTIVER <i>NON-CURRENT ASSETS</i>		40.748.670	44.302.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		0	823.478
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		104.650	96.887
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		104.650	920.365
Likvide beholdninger..... <i>Cash and cash equivalents</i>		1.574.578	1.168.160
OMSÆTNINGSAKTIVER <i>CURRENT ASSETS</i>		1.679.228	2.088.525
AKTIVER <i>ASSETS</i>		42.427.898	46.390.525

BALANCE 31. DECEMBER
BALANCE SHEET AT 31 DECEMBER

PASSIVER <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	Note	2022 kr. DKK	2021 kr. DKK
Stamkapital..... <i>Share capital</i>		41.810.002	38.752.250
Ikke indbetalt stamkapital..... <i>Unpaid share capital</i>		-12.395.666	-9.337.916
Overført resultat..... <i>Retained earnings</i>		-16.933.155	-14.318.047
EGENKAPITAL..... <i>EQUITY</i>		12.481.181	15.096.287
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Debt to mortgage credit institution</i>		27.520.365	28.820.265
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		878.109	885.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser..... <i>Trade payables</i>		132.937	236.078
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.066.782	1.244.941
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Deferred income</i>		348.524	107.467
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		29.946.717	31.294.238
GÆLDSFORPLIGTELSE..... <i>LIABILITIES</i>		29.946.717	31.294.238
PASSIVER..... <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		42.427.898	46.390.525
 Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	 3		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	 4		
 Usikkerhed ved going concern <i>Uncertainty with respect to going concern</i>	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE
EQUITY

	Stamkapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. januar 2022..... <i>Equity at 1 January 2022</i>	38.752.252	-9.337.916	-14.318.049	15.096.287
Forslag til resultatdisponering..... <i>Proposed profit allocation</i>			-2.615.106	-2.615.106
Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i>				
Kapitalforhøjelse..... <i>Capital increase</i>	3.057.750	-3.057.750		0
Egenkapital 31. december 2022..... <i>Equity at 31 December 2022</i>	41.810.002	-12.395.666	-16.933.155	12.481.181

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets 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, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.

NOTER
NOTES

Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Note

1

	Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2022..... <i>Cost at 1 January 2022</i>	76.339.368
Kostpris 31. december 2022..... <i>Cost at 31 December 2022</i>	76.339.368
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022..... <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2022</i>	-32.037.368
Valutakursregulering..... <i>Exchange adjustment</i>	-2.379.500
Årets værdireguleringer..... <i>Value adjustments of the year</i>	-1.173.830
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022..... <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2022</i>	-35.590.698
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... <i>Carrying amount at 31 December 2022</i>	40.748.670

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

	Erhvervsjendom <i>Commercial property</i>
Dagsværdi 31. december 2022..... <i>Fair value at 31 December 2022</i>	40.748.670
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... <i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	-3.553.330

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en afkastbaseret model.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods, based on a yield-based model.

Dagsværdien udgør DKK 40.748.670 pr. 31. december 2022 (2021: DKK 44.302.000), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023 med et afkastkrav på 8,82% (2021: 8,82%).

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,82%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis DKK 38.568.700 og DKK 43.180.175.

NOTER
NOTES

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

1

Tangible fixed assets (continued)

The fair value amounts to DKK 40,748,670 per 31 December 2022 (2021: DKK 44,302,000), the value is calculated based on the budget for the period 1 January 2023 - 31 December 2023 with a required rate of return of 8,82% (2021: 8,82%).

An individually determined required rate of return at 8,82% has been applied in the market value assessment at 31 December 2022.

Changes in estimates of return requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement.

Changes in an average required return of + 0.5% or -0.5% will result in a fair value of DKK 38,568,700 and DKK 43,180,175, respectively.

Langfristede gældsforpligtelser

2

Long-term liabilities

	31/12 2022 gæld i alt 31/12 2022 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2021 gæld i alt 31/12 2021 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter.....	27.520.365	27.520.365	0	28.820.265
<i>Debt to mortgage credit institution</i>				
	27.520.365	27.520.365	0	28.820.265

Eventualposter mv.

3

Contingencies etc.

Eventualforpligtelser

Contingent liabilities

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderår.

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be terminated at the earliest with 6 months' notice until the end of a calendar year.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 27.520 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt TDKK 40.749, samt transport i lejeindtægter og likvider.

As security for mortgage loans of DKK 27,520k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2022 amounts to DKK 40,749k as well as transfer in rental income and cash.

NOTER
NOTES**Note****Usikkerhed ved going concern**

5

Uncertainty with respect to going concern

Selskabets lejere havde som konsekvens af COVID-19 udbruddet været påvirket af tvangslukninger og de dertilhørende konsekvenser, såsom betydelige fald i indtjeningen. Dette har resulteret i lejebetalingen er sket med forskydning hvilket har presset likviditeten.

Der er pr. 1. januar 2023 ingen tomgang og derved en fuldt udlejet ejendom.

Ledelsen har ikke modtaget en endelig tilkendegivelse fra sine bankforbindelser om forlængelse af finansieringen, men ledelsen forventer at denne tilkendegivelse modtages eller aftale med ny långiver indgås i lighed med tidligere år.

Det er ledelsens vurdering at den nuværende likviditet og forventningen om forlængelse af selskabets finansiering er tilstrækkelige for at forpligtelserne kan indfries i takt med at de forfalder. Årsregnskabet er på baggrund heraf udarbejdet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

As a consequence of the COVID-19 outbreak, the company's tenants had been affected by forced closures and the associated consequences, such as significant decreases in earnings. This has resulted in rent payments being staggered, which has put pressure on liquidity.

There is per 1st January 2023 no vacancy and thus a fully let property.

The management has not received a final notification from its bank connections regarding the extension of the financing, but the management expects this notification to be received or an agreement with a new lender to be concluded as in previous years..

It is the management's assessment that the current liquidity and the expectation of an extension of the company's financing are sufficient for the obligations to be met as they fall due. Based on this, the annual accounts have been prepared under the assumption of the company's continued operation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
ACCOUNTING POLICIES

Årsrapporten for K/S GALASHIELS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of K/S GALASHIELS for 2022 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

INCOME STATEMENT**Rental income**

Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens drifts-afkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investerings-ejendommene, 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 salg 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

BALANCE SHEET***Tangible fixed assets***

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS
*ACCOUNTING POLICIES***Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Accruals, liabilities

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

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.

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.

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.

Receivables, payables 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 date when the receivables or payables come into existence recognised in the Income Statement as financial income or expenses.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

Non-monetary balance sheet items that are adjusted up or down to fair value are translated at the exchange rate at the time of the revaluation (the balance sheet date). The exchange rate change is included in the income statement as part of the fair value adjustment of investment properties.