

## **K/S Quayside**

c/o Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2023**

(20. regnskabsår)

CVR nr. 28292708

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. januar 2024

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Quayside.

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. januar 2024

I bestyrelsen:

---

Peter Kirk Nielsen (formand)

---

Aksel Kristian Rasmussen

---

Jens Gerner-Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Quayside

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Quayside for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountant's 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, 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 den relevante lovgivning.

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

Kolding, den 23. januar 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Quayside c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR nr                    28292708
	Hjemsted:                København
	Regnskabsår:            1. januar - 31. december 2023
<b>Komplementar</b>	Quayside Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kirk Nielsen (formand) Aksel Kristian Rasmussen Jens Gerner-Rasmussen
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
	CVR-nr.:                    33 96 35 56

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Quayside, Salts Mill Road, Shipley, England.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.666.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 5.072.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.405.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 8.942. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Quayside for 2023 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Såvel realiserede som 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 som periodiseret leje.

### Finansiering

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 personligt.

## 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.

### Inventar

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar	10 år
----------	-------

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### 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 PR. 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>dkk</u>	<u>2022</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.619.555	2.680.519
Driftsomkostninger	3	-122.188	-96.385
<b>Nettoleje</b>		<b>2.497.367</b>	<b>2.584.134</b>
Administrationsomkostninger	4	-237.670	-229.294
Afskrivninger	9	0	0
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.259.697</b>	<b>2.354.840</b>
Finansielle indtægter	5	508.918	262.033
Finansielle omkostninger	6	-1.102.212	-1.225.324
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>1.666.403</b>	<b>1.391.549</b>
Værdireguleringer	7	-5.071.522	-1.956.028
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3.405.119</b>	<b>-564.479</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.405.119	-564.479
		<b>-3.405.119</b>	<b>-564.479</b>

**BALANCE PR. 31. december 2023****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	25.926.755	30.100.883
Inventar	9	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>25.926.755</b></u>	<u><b>30.100.883</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>25.926.755</b></u>	<u><b>30.100.883</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		251	0
Andre tilgodehavender	10	22.569	22.295
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>22.820</b></u>	<u><b>22.295</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	14	<u><b>1.767.507</b></u>	<u><b>2.372.561</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>1.790.327</b></u>	<u><b>2.394.856</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>27.717.082</b></u>	<u><b>32.495.739</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2023****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital		21.562.640	21.161.636
Overført resultat		-12.620.263	-9.215.144
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>8.942.377</u></b>	<b><u>11.946.492</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, Santander	11	16.433.896	17.637.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.433.896</u></b>	<b><u>17.637.639</u></b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, Santander	11	1.606.372	1.493.748
Anden gæld	12	734.437	775.157
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	642.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.340.809</u></b>	<b><u>2.911.608</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>18.774.705</u></b>	<b><u>20.549.247</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>27.717.082</u></b>	<b><u>32.495.739</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 270.000, ultimo	27.000.000	27.000.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 211.616, primo	21.161.636	20.891.636
Ændring i året	401.004	270.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
100 kommanditanparter á kr. 215.626, ultimo	21.562.640	21.161.636
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Resthæftelse i alt	5.437.360	5.838.364
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Pr. anpart	54.374	58.384
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-9.215.144	-8.650.665
Overført af årets resultat	-3.405.119	-564.479
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Overført resultat, ultimo	-12.620.263	-9.215.144
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.942.377</b>	<b>11.946.492</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	2.619.555	2.680.519
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.619.555</b>	<b>2.680.519</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Accor UK Economy Hotels Ltd. Accor UK Ltd. garanterer for lejen.

Lejen udgør p.t. GBP 306.735 p.a. Lejeaftalen løber indtil august 2025.

### 3 Driftsomkostninger

Ejendomsadministrationshonorar	29.987	30.070
Ejendomsvurdering	0	41.964
Ejendomsinspektion	6.442	6.288
Energy Performance Certificate	0	7.085
Vurdering af driftsmuligheder	85.759	0
Engelsk ejerregister	0	10.978
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>122.188</b>	<b>96.385</b>

### 4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	180.471	171.878
Revision, DK	22.000	21.000
Revisor, UK	20.529	20.783
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	11.451	12.414
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>237.670</b>	<b>229.294</b>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	10.505	7.722
Renter, investorer	920	94
Kursgevinst, valuta	497.493	254.217
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>508.918</b>	<b>262.033</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.082.899	1.206.710
Renter, kreditinstitutter	0	357
Renter, komplementarselskab	19.313	18.257
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.102.212</b>	<b>1.225.324</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-4.752.771	-1.026.115
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	578.643	-1.708.511
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-897.394	778.598
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-5.071.522</b>	<b>-1.956.028</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	57.104.357	57.104.357
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.112.434	5.112.434
Regulering til dagsværdi, primo	-27.003.474	-24.268.848
Årets regulering, afkastrelateret	-4.752.771	-1.026.115
Årets regulering, kursrelateret	578.643	-1.708.511
Regulering til dagsværdi, ultimo	-31.177.602	-27.003.474
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.926.755</b>	<b>30.100.883</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.023.211	3.590.063
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	306.735	306.735
Afkastkrav	9,50%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	25.261.966	29.188.735
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	26.627.478	31.071.879
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Inventar</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	946.520	946.520
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	84.740	84.740
Kursregulering, primo	-166.383	-166.383
Årets regulering, valutakursrelateret	0	0
Kursregulering, ultimo	-166.383	-166.383
Af-og nedskrivninger primo	-780.137	-780.137
Årets afskrivninger	0	0
Samlede afskrivninger	-780.137	-780.137
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	22.569	22.295
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>22.569</b>	<b>22.295</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Prioritetsgæld, Santander</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs, lån 1	21.008.622	22.990.026
Prioritetsgæld til optagelseskurs, lån 2	2.072.310	2.079.419
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	23.080.932	25.069.445
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.103.600	2.281.731
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.938.058	-5.159.460
Årets kursregulering	897.394	-778.598
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-5.040.664	-5.938.058
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>18.040.268</b>	<b>19.131.387</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.433.896	17.637.639
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	16.433.896	17.637.639
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.606.372	1.493.748
	<hr/>	<hr/>

Lån 1 løbetid er til 28. august 2025, og renten er fast 5,77% p.a. i hele perioden.

Lån 2 løbetid er til 28. august 2025, og renten er fast 6,26% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånene skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

**NOTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Quayside Komplementar ApS	276.823	261.690
Skyldige renter	221.117	234.334
Skyldig moms, UK	126.638	251.845
Skyldige omkostninger	109.859	27.288
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>734.437</b>	<b>775.157</b>
	<hr/>	<hr/>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Pantsætninger**

En del af likviderne t.dkk 1.551 er pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver.

**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.927 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.