

K/S Quinton

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

Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

CVR-nr.: 29769346

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. februar 2024

Navn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2024

Bestyrelse:

Jacob Hjort (formand)

Keld Lausch

Peter Spangaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Quinton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Quinton for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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 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. 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 1. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Quinton c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 29769346 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Quinton Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Jacob Hjort (formand) Keld Lausch Peter Spangaard Rasmussen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 74 Halesowen Road, Quinton, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.170.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.753.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -583.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.592. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 16.000 (16%) egne anparter á kr. 249 i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Quinton 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 balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

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

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

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

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Lejeindtægter	2	2.081.083	2.135.947
Driftsomkostninger	3	<u>-68.072</u>	<u>-77.877</u>
Driftsresultat		2.013.011	2.058.070
Administrationsomkostninger	4	<u>-197.883</u>	<u>-194.002</u>
Resultat før finansielle poster		1.815.128	1.864.068
Finansielle indtægter	5	293.081	183.353
Finansielle omkostninger	6	<u>-937.910</u>	<u>-1.007.636</u>
Resultat før værdiregulering		1.170.299	1.039.785
Værdireguleringer	7	<u>-1.753.438</u>	<u>-2.318.564</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-583.139</u>	<u>-1.278.779</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-583.139</u>	<u>-1.278.779</u>
		<u>-583.139</u>	<u>-1.278.779</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	19.180.236	20.272.617
Materielle anlægsaktiver i alt		19.180.236	20.272.617
ANLÆGSAKTIVER I ALT		19.180.236	20.272.617
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	15.005	20.467
Tilgodehavender i alt		15.005	20.467
Likvide beholdninger		762.785	687.708
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		777.790	708.175
AKTIVER I ALT		19.958.026	20.980.792

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 24.900.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		19.617.039	19.379.043
Overført resultat		<u>-16.024.922</u>	<u>-15.403.704</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.592.117</u>	<u>3.975.339</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	<u>14.264.990</u>	<u>15.009.157</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.264.990</u>	<u>15.009.157</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	10	1.086.794	1.002.884
Anden gæld	11	541.843	531.671
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>472.282</u>	<u>461.741</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.100.919</u>	<u>1.996.296</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.365.909</u>	<u>17.005.453</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.958.026</u>	<u>20.980.792</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 194, primo	19.400.000	19.400.000
Ændring i året	<u>400.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 198, ultimo	<u>19.800.000</u>	<u>19.400.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 194, primo	19.379.043	19.141.047
Ændring i året	<u>237.996</u>	<u>237.996</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 196, ultimo	<u>19.617.039</u>	<u>19.379.043</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>182.961</u>	<u>20.957</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>29.274</u>	<u>3.353</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>153.687</u>	<u>17.604</u>
Pr. anpart	<u>2</u>	<u>0</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 55, primo	5.500.000	5.100.000
Ændring i året	<u>-400.000</u>	<u>400.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 51, ultimo	<u>5.100.000</u>	<u>5.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>5.100.000</u>	<u>5.500.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>816.000</u>	<u>880.000</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>4.284.000</u>	<u>4.620.000</u>
Pr. anpart	<u>51</u>	<u>55</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra 1. prioritetslångiver og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 249, primo	24.900.000	24.500.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>400.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 249, ultimo	<u>24.900.000</u>	<u>24.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 194, primo	19.379.043	19.141.047
Ændring i året	<u>237.996</u>	<u>237.996</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 196, ultimo	<u>19.617.039</u>	<u>19.379.043</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>5.282.961</u>	<u>5.520.957</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>845.274</u>	<u>883.353</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>4.437.687</u>	<u>4.637.604</u>
Pr. anpart	<u>53</u>	<u>55</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-15.403.704	-14.086.846
Overført af årets resultat	-583.139	-1.278.779
Regulering hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-38.079</u>	<u>-38.079</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-16.024.922</u>	<u>-15.403.704</u>
Egenkapital i alt	<u>3.592.117</u>	<u>3.975.339</u>

Kommanditselskabet ejer 16.000 (16%) egne anparter á kr. 249 i selskabet.

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 ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2023	2022
	DKK	DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.051.542	2.106.612
Forsikring	29.541	29.335
Lejeindtægter i alt	2.081.083	2.135.947

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Kenmare Estates Limited. The Midcounties Co-operative Limited garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 238.861 p.a. Lejemålet løber indtil 21. november 2031.

	2023	2022
	DKK	DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	32.070	31.261
Forsikring	29.541	29.335
Ejendomsinspektion	6.461	6.334
Engelske ejerregister	0	10.947
Driftsomkostninger i alt	68.072	77.877

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	128.579	130.627
Revision, DK	22.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	11.000	11.000
Revisor, UK	20.529	15.899
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.317	2.317
Diverse omkostninger	10.239	9.940
Administrationsomkostninger i alt	197.883	194.002
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.005	153
Kursgevinst, valuta	291.076	183.200
Finansielle indtægter i alt	293.081	183.353
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l	921.447	989.805
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	0	1.217
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	0	1.051
Renter, komplementarselskab	16.463	15.563
Finansielle omkostninger i alt	937.910	1.007.636
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.520.452	-1.890.287
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	428.071	-1.150.663
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-661.057	722.386
Værdireguleringer i alt	-1.753.438	-2.318.564

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>39.645.356</u>	<u>39.645.356</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>3.588.887</u>	<u>3.588.887</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-19.372.739	-16.331.789
Årets regulering, afkastrelateret	-1.520.452	-1.890.287
Årets regulering, kursrelateret	<u>428.071</u>	<u>-1.150.663</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-20.465.120</u>	<u>-19.372.739</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>19.180.236</u>	<u>20.272.617</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>2.236.527</u>	<u>2.417.868</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	238.861	238.861
Afkastkrav	10,00%	9,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>18.712.425</u>	<u>19.739.127</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>19.672.037</u>	<u>20.835.745</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2023	2022
	DKK	DKK
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	3.343
Tilgodehavende moms, DK	<u>15.005</u>	<u>17.124</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>15.005</u>	<u>20.467</u>

NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
10 Prioritetsgæld, Kestrel Finance I S.a.r.l		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.790.108	1.909.719
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	19.774.781	21.096.095
Kursregulering, primo	-5.084.054	-4.361.668
Årets kursregulering	661.057	-722.386
Kursregulering, ultimo	-4.422.997	-5.084.054
Kursværdi, ultimo	15.351.784	16.012.041
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.853.221	10.210.491
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.411.769	4.798.666
Langfristet del i alt	14.264.990	15.009.157
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.086.794	1.002.884

Lånets løbetid er til 22. november 2031, og renten er fast 5,82% p.a. i hele perioden.

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

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Quinton Komplementar ApS	235.980	223.077
Skyldige renter	173.731	181.203
Skyldig moms, UK	98.932	95.191
Skyldige omkostninger	33.200	32.200
Anden gæld i alt	541.843	531.671

12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**











Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.180 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 15.352.

Andre forpligtelser

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

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

Underskrivere

  Peter Spangaard Rasmussen Bestyrelsesmedlem 573e22b8-e27d-4c84-bfea-00cd21c12a09 2024-02-06 12:45:58Z	  Jacob Hjort Bestyrelsesformand f5120633-cdae-42a1-8228-8607071426f1 2024-02-09 17:20:28Z
  Keld Lausch Bestyrelsesmedlem d9dd4f29-1226-4925-a186-0c9d9c94920c 2024-02-12 13:02:37Z	  Morten Almtoft Lund Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-02-12 13:14:19Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-02-13 07:37:00Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-220) KS Quinton.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.