

**K/S Salford Quays, Manchester,
UK**

**c/o Nectar Asset Management,
Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V
CVR-nr. 26 06 80 10**

Central Business Registration no. 26 06 80 10

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

***Annual Report for the period
1 January - 31 December***

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/13 2017

*The Annual Report was presented
and adopted at the Annual General
Meeting of the Company on 6/13 2017*



Dirigent
Chairman of the Meeting

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Statements

Ledelsespåtegning <i>Statement by Management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2

Ledelsesberetning

Management's review

Seiskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8

Årsregnskab

Financial statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 <i>Income statement 1 January - 31 December 2016</i>	9
Balance pr. 31. december 2016 <i>Balance sheet at 31 December 2016</i>	10
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	12
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	17

Ledelsespåtegning

Statement by Management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Salford Quays, Manchester, UK.

The Executive Board has today discussed and approved the annual report of K/S Salford Quays, Manchester, UK for the financial year 1 January - 31 December 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2016 and of the results of the the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016.

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

In our opinion, Management's review includes a fair review of the matters dealt with in the Management's review

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend the adoption of the annual report at the annual general meeting.

København, den 6/3. 2017
Copenhagen,

Bestyrelse
Board of Directors


Poul Viggo Antvorskov


Morten Pitzner


Kim Meldgaard Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kommanditisterne i K/S Salford Quays,
Manchester, UK

To the shareholders of K/S Salford Quays,
Manchester, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salford Quays, Manchester, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Opinion

We have audited the financial statements of K/S Salford Quays, Manchester, UK for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise an income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 december 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere 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.

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' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

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 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 den 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.

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 den øverste ledelse 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

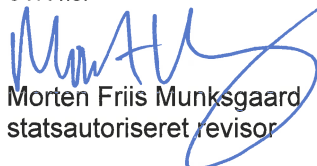
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den
Copenhagen,

6/3-17

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91
CVR-no.


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, 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's Review and, in doing so, consider whether Management's Review 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's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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

Selskabsoplysninger Company details

Selskabet
The Company

K/S Salford Quays, Manchester, UK
c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5, 4.
1550 København V

CVR-nr.: 26 06 80 10
CVR no.: 26 06 80 10
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Reporting period: 1 January - 31 December
Hjemsted: København
Domicile: Copenhagen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Salford Quays, Manchester, UK

Bestyrelse
Board of Directors

Poul Viggo Antvorskov
Morten Pitzner
Kim Meldgaard Larsen

Revision
Auditors

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved køb og udlejning af Unit 1 & 2 Capital Quay, beliggende Salford Quays, Manchester, UK.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 7.079.624, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 21.892.359.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £4,0 mio. ud fra et afkastskrav på 7 %. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.316 og t.kr. +2.672.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Business activities

The object of the Company is to operate in acquisition and letting of Unit 1 & 2 Capital Quay, located on Salford Quays, Manchester, UK.

Business review

The Company's income statement for the year ended 31 December shows a profit of DKK 7.079.624, and the balance sheet at 31 December 2016 shows equity of DKK 21.892.359.

Recognition and measurement uncertainties

The Company's investment property is measured at an estimated market value at £4,0 million based on an yield requirement of 7 %. Change in the yield requirements of +0,5 % and -0,5 %, respectively, will influence the recognised value of the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement by negative DKK 2.316K and DKK 2.672K, respectively.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the group's and the parent company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

Income statement 1 January - 31 December 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		2.530.649	2.374.315
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>		-224.229	-141.918
Bruttoresultat <i>Gross profit</i>		2.306.420	2.232.397
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	1	5.394.329	901.113
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		7.700.749	3.133.510
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		34	44.317
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-621.159	-676.410
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		7.079.624	2.501.417
 Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		225.199	187.629
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		6.854.425	2.313.788
		7.079.624	2.501.417

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver <i>Assets</i>			
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		34.732.800	31.346.890
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>		<u>34.732.800</u>	<u>31.346.890</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Total fixed assets</i>		<u>34.732.800</u>	<u>31.346.890</u>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		0	10.821
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		0	18.000
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>		26.300	28.608
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>26.300</u>	<u>57.429</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>768.022</u>	<u>1.295.031</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets total</i>		<u>794.322</u>	<u>1.352.460</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u><u>35.527.122</u></u>	<u><u>32.699.350</u></u>

Balance pr. 31. december 2016
Balance sheet at 31 December 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver <i>Liabilities and equity</i>			
Selskabskapital <i>Share capital</i>		8.620.842	8.395.842
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		13.271.517	6.417.092
Egenkapital <i>Total equity</i>	3	<u>21.892.359</u>	<u>14.812.934</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		10.091.415	13.146.399
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>		135.291	130.237
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term debt</i>	4	<u>10.226.706</u>	<u>13.276.636</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Short-term part of lon-term debt</i>	4	1.187.011	1.339.054
Kreditinstitutter <i>Other credit institutions</i>		1.481.334	1.821.583
Anden gæld <i>Other payables</i>		329.548	971.108
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		410.164	478.035
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>3.408.057</u>	<u>4.609.780</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>13.634.763</u>	<u>17.886.416</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>35.527.122</u>	<u>32.699.350</u>
Eventualposter m.v. <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	6		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2016	2015
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	7.814.880	0
<i>Value adjustments of investment properties due to operational improvements</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret valutakurs	-4.428.970	1.850.390
<i>Value adjustments of investment properties due to changed required rate of return</i>		
Værdiregulering investeringsejendomme	3.385.910	1.850.390
<i>Value adjustments of investment properties</i>		
Valutakursregulering af finansielle forpligtelser	2.008.419	-949.277
<i>Value adjustments of financial obligations</i>		
Valutakursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.008.419	-949.277
<i>Value adjustments of financial obligations investment properties</i>		
	5.394.329	901.113

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> kr.
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	34.607.388
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>34.607.388</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Revaluations at 1 January</i>	-3.260.498
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-4.428.970
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	7.814.880
Værdireguleringer 31. december <i>Revaluations at 31 December</i>	<u>125.412</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>34.732.800</u>

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £4,0 mio. ud fra et afkastkrav på 7 %.

The Company's investment property is measured at an estimated market value at £4.0 million based on an yield requirement of 7 %.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -2.316 og t.kr. 2.672

Change in the yield requirement of +0,5 % and -0,5 %, respectively, will influence the recognised value of the investment property in the balance sheet as well as the value adjustment in the income statement by negative DKK 2.316K and DKK 2.672K, respectively.

Ændringer i Changes in	-0,50%	Basis Base	0,50 %
	-0,50 %		0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent Rate of return	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi Fair value	37.404.554	34.732.800	32.417.280
Ændring i dagsværdi Change in fair value	2.671.754	0	-2.315.520

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

3 Egenkapital

Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået ekstraordinært udbytte <i>Proposed extraordinary dividend</i>	I alt <i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	8.395.842	6.417.092	0	14.812.934
Årets investorbetalinger <i>Cash capital increase</i>	225.000	0	0	225.000
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-225.199	-225.199
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	6.854.425	225.199	7.079.624
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	8.620.842	13.271.517	0	21.892.359

Kommanditkapitalen består af 140 à nominelt kr. 150.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

The share capital consists of 140 shares of a nominal value of kr. 150,000. No shares carry any special rights.

Kommanditsterne hæfter for den samlede kapital på t.kr. 21.000. Resthæftelsen udgør t.kr. 12.379.

The limited partners are liable to the total ordinary share capital of DKK 21.000. The residual liability amounts to DKK 12.379.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

4 Langfristede gældsforpligtelser

Long term debt

	Gæld 1. januar <i>Debt at 1 January</i> kr.	Gæld 31. december <i>Debt at 31 December</i> kr.	Afdrag næste år <i>Payment within 1 year</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Debt after 5 years</i> kr.
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	13.146.399	10.091.415	1.187.011	4.605.094
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	130.237	135.291	0	0
	13.276.636	10.226.706	1.187.011	4.605.094

5 Eventualposter m.v.

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Selskabet har indgået administrationsaftale, hvoraf forpligtelsen i den uopsigelige del af aftaleperiode udgør t.kr. 50.

The Company has entered into a management agreement of which the liability during the interminable part of the contractual term represents DKK 50k.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.278, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 34.733.

As security for debt to mortgage credit institutions, DKK 11,278K, mortgage has been taken out in investment properties the carrying amount of which represents DKK 34,733K at 31/12 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for K/S Salford Quays, Manchester, UK for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

The annual report of K/S Salford Quays, Manchester, UK for 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act concerning reporting class B entities.

In consequence of the changes in the Danish Financial Statements Act, which have come into effect, the company's accounting policies for measurement of mortgage debt have been changed. Formerly, the company has measured the mortgage debt at the fair value, but prospectively, it will be measured at amortised cost. The changes in the accounting policies do not give rise to any changes in the profit for the year, balance sheet total or equity nor for the year 2015 nor 2016.

Moreover, the accounting policies remain unchanged compared to previous years.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

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

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

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Lejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Income statement

Rental income

Rental income excl. VAT is recognised in the income statement for the period which such income concerns.

Other external costs

Other external costs include expenses related to administration etc.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year. Net financials include interest income and expenses, realised and unrealised capital/exchange gains and foreign currency transactions, amortisation of mortgage loans and etc.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommandatister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommandatisternes egne selvangivelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tax on profit/loss for the year

Tax on profit/loss for the year and deferred tax are incumbent upon the individual limited partners and accordingly no tax is recognised in the Company's financial statements. Tax depreciation is made on the property in the limited partners' own income tax returns.

Balance sheet

Tangible assets

Investment properties comprises investments in land and buildings for purposes of gaining a return on the invested capital in the form of regular operating income and/or capital gains on resale.

On acquisition, investment properties is measured at cost, comprising the purchase price, including purchase costs.

On subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment charges. investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties on subsequent recognition, investment property is measured at cost less the year's depreciation and impairment charges.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning subsequent financial years.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Liabilities

Financial liabilities are recognised on the raising of the loan at the proceeds received net of transaction costs incurred. On subsequent recognition, the financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest method. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received concerning income in subsequent reporting years.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Foreign-exchange differences arising between the exchange rates at the transaction date and at the date of payment are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. If foreign currency transactions are considered cash flow hedges, the value adjustments are taken directly to equity.

Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Receivables and payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated at the exchange rates at the balance sheet date. The difference between the exchange rates at the balance sheet date and the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest financial statements is recognised in the income statement as financial income or financial expenses.