

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

Ewaldsgade 7, 2200 København N

**CVR-nr. 26 06 80 10**

*CVR no. 26 06 80 10*

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2020**

*Annual report for the period*

*1 January to 31 December 2020*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27. april 2021  
*Adopted at the annual general meeting on  
27 April 2021*

---

Thomas Borg  
dirigent  
*chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Table of contents

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Påtegninger</b> <b>Statements</b>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent auditor's report</i>	2
<b>Ledelsesberetning</b> <b>Management's review</b>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	8
<b>Årsregnskab</b> <b>Financial statements</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020 <i>Income statement 1 January 2020 - 31 December 2020</i>	9
Balance pr. 31. december 2020 <i>Balance sheet at 31 December 2020</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of changes in equity</i>	12
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	13
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	16
<b>Disclaimer</b> <i>The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.</i>	

## Ledelsespåtegning

### *Statement by management on the annual report*

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

København, den 27. april 2021  
*Copenhagen, 27 April 2021*

#### **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***

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Salford Quays, Manchester, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

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

### **Opinion**

We have audited the financial statements of K/S Salford Quays, Manchester, UK for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 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' 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 the 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 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.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism 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.
- 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.
- 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.
- 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

### Statement on management's review

Management is responsible for management's review.

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

Our opinion on the financial statements does not cover management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 27. april 2021  
*Copenhagen, 27 April 2021*

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91  
*CVR no. 35 25 76 91*

Morten Friis Munksgaard  
statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34482  
*MNE no. mne34482*

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 Statements Act. We did not identify any material misstatement of management's review.



## Selskabsoplysninger *Company details*

Selskabet  
*The company*

K/S Salford Quays, Manchester, UK  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 26 06 80 10  
*CVR no.:* 26 06 80 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
*Reporting period:* 1 January - 31 December 2020

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 2020 udviser et overskud på kr. 472.814, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 28.461.314.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indtægter fra udlejning af dets investeringsejendom samt fra parkeringsindtægter. Kontrakten med selskabets lejer udløber medio 2021 hvorfor værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er revurderet, men fortsat vurderes at udgøre markedsværdi på £4,0 mio. ud fra et afkastskrav på 6,25%. 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. -2.438 og t.kr. +2.867.

### 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 review

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

### Financial review

The company's income statement for the year ended 31 December 2020 shows a profit of kr. 472.814, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of kr. 28.461.314.

### Recognition and measurement uncertainties

The Company have rental income from investment property and parking income. The rental agreement expires mid 2021, therefore the value of the investment property has been reevaluated. The investment property is still measured at an estimated market value at £4,0 million based on an yield requirement of 6,25%. 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 -2.438K and DKK +2.867K, respectively.

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

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**  
*Income statement 1 January 2020 - 31 December 2020*

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>2.898.565</b>	<b>3.927.002</b>
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>		-406.811	-521.898
<b>Bruttoresultat</b> <i>Gross profit</i>		<b>2.491.754</b>	<b>3.405.104</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	1	-1.686.489	1.563.584
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before net financials</i>		<b>805.265</b>	<b>4.968.688</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		2.081	12.466
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>		-334.532	-338.276
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>472.814</b>	<b>4.642.878</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Recommended appropriation of profit/loss</i>			
Ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend for the year</i>		305.926	485.019
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		166.888	4.157.859
		<b>472.814</b>	<b>4.642.878</b>

**Balance pr. 31. december 2020**  
**Balance sheet at 31 December 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
<i>Assets</i>			
Investeringsejendomme	2	32.951.200	35.065.600
<i>Investment properties</i>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.951.200</b>	<b>35.065.600</b>
<i>Tangible assets</i>			
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>32.951.200</b>	<b>35.065.600</b>
<i>Total non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.813.287	68.111
<i>Trade receivables</i>			
Andre tilgodehavender		19.771	339.379
<i>Other receivables</i>			
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.833.058</b>	<b>407.490</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.318.166</b>	<b>2.082.301</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.151.224</b>	<b>2.489.791</b>
<i>Total current assets</i>			
<b>Aktiver i alt</b>		<b>36.102.424</b>	<b>37.555.391</b>
<i>Total assets</i>			

**Balance pr. 31. december 2020**  
**Balance sheet at 31 December 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
<i>Equity and liabilities</i>			
Virksomhedskapital		8.620.842	8.620.842
<i>Share capital</i>			
Overført resultat		19.840.472	19.673.584
<i>Retained earnings</i>			
<b>Egenkapital</b>		<b>28.461.314</b>	<b>28.294.426</b>
<i>Equity</i>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.571.751	6.262.491
<i>Mortgage loans</i>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.207	152.078
<i>Payables to subsidiaries</i>			
Selskabsdeltagere og ledelse		0	161.377
<i>Shareholders and management</i>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.729.958</b>	<b>6.575.946</b>
<i>Total non-current liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.455.074	1.667.210
<i>Short-term part of long-term debt</i>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		272.220	0
<i>Trade payables</i>			
Anden gæld		794.421	603.382
<i>Other payables</i>			
Periodeafgrænsningsposter		389.437	414.427
<i>Deferred income</i>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.911.152</b>	<b>2.685.019</b>
<i>Total current liabilities</i>			
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.641.110</b>	<b>9.260.965</b>
<i>Total liabilities</i>			
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.102.424</b>	<b>37.555.391</b>
<i>Total equity and liabilities</i>			
Eventualforpligtelser	4		
<i>Contingent liabilities</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
<i>Mortgages and collateral</i>			

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

	Virksomheds- kapital <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>	8.620.842	19.673.584	0	28.294.426
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-305.926	-305.926
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	166.888	305.926	472.814
<b>Egenkapital 31. december</b> <b><i>Equity at 31 December</i></b>	<b>8.620.842</b>	<b>19.840.472</b>	<b>0</b>	<b>28.461.314</b>

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 DKK 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 Notes

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret valutakurs <i>Value adjustments of investment properties due to changed required rate of return</i>	-2.114.400	1.978.000
Værdiregulering investeringsejendomme <i>Value adjustments of investment properties</i>	<b>-2.114.400</b>	<b>1.978.000</b>
Valutakursregulering af finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of financial obligations</i>	427.911	-414.416
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme <i>Value adjustments of financial obligations investment properties</i>	<b>427.911</b>	<b>-414.416</b>
	<b>-1.686.489</b>	<b>1.563.584</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b> <i>Assets measured at fair value</i>		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>		34.607.388
Værdireguleringer 1. januar <i>Revaluations at 1 January</i>		458.212
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>		-2.114.400
Værdireguleringer 31. december <i>Revaluations at 31 December</i>		-1.656.188
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>		<b>32.951.200</b>

## Noter Notes

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

#### *Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Selskabet har indtægter fra udlejning af dets investeringsejendom samt fra parkeringsindtægter. Kontrakten med selskabets lejer udløber medio 2021 hvorfor værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er revurderet, men fortsat vurderes at udgøre en markedsværdi på £4,0 mio. ud fra et afkastkrav på 6,25% (2019: 9%).

*The Company have rental income from investment property and parking income. The rental agreement expires mid 2021, therefore the value of the investment property has been reevaluated. The investment property is still measured at an estimated market value at £4,0 million based on an yield requirement of 6,25%. (2019: 9%)*

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. - 2.438 og t.kr +2.867.

*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 -2.438K and DKK +2.867K, respectively.*

Ændringer i Changes in	-0,50% -.5 % kr.	Basis Base kr.	0,50 % .5 % kr.
Afkastprocent Rate of return	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi Fair value	35.817.954	32.951.200	30.512.811
Ændring i dagsværdi Change in fair value	2.866.754	0	-2.438.389



## Noter Notes

### 3 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>Instalment next year</i> kr.	Restgæld efter 5 år <i>Debt outstanding after 5 years</i> kr.
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7.593.042	5.865.449	1.293.698	0
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to subsidiaries</i>	152.078	158.207	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse <i>Shareholders and management</i>	498.036	161.376	161.376	0
	<b>8.243.156</b>	<b>6.185.032</b>	<b>1.455.074</b>	<b>0</b>

### 4 Eventualforpligtelser *Contingent liabilities*

Selskabet har indgået administrationsaftale, hvoraf forpligtelsen i den uopsigelige del af aftaleperioden 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.*

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Mortgages and collateral*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.865, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 32.951.

*As security for debt to mortgage credit institutions, DKK 5.865, mortgage has been taken out in investment properties the carrying amount of which represents DKK 32.951 at 31/12 2020.*

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

Årsrapporten for K/S Salford Quays, Manchester, UK for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

The annual report of K/S Salford Quays, Manchester, UK for 2020 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B, as well as provisions applying to reporting class C entities.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

#### 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 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 and the value of the liability can be measured reliably.

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 installments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

## **Anvendt regnskabspraksis** *Accounting policies*

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

### **Income statement**

#### **Lejeindtægter**

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

#### **Rental income**

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

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Other external costs**

Other external costs include expenses related to administration etc.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Balance sheet

##### Tangible assets

##### *Investment properties*

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 losses. 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 losses.

##### Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable is impaired, an impairment loss for that individual asset is recognised.

##### Prepayments

Prepayments recognised under 'Current assets' comprises expenses incurred concerning subsequent financial years.

## Anvendt regnskabspraksis

### *Accounting policies*

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, 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 valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

#### 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 net proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Other liabilities, which include trade payables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

#### Deferred income

Deferred income recognised under 'Current liabilities' comprises payments received concerning income in subsequent financial 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 instruments are considered cash flow hedges, any unrealised value adjustments are taken directly to a fair value reserve under '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.