
K/S Manor Road

Ewaldsgade 7, DK-2200 København N

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020

Annual Report for 1 January - 31 December 2020

CVR-nr. 29 17 09 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 02/06 2021

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 02/06 2021*

Henrik Lind
Dirigent
*Chairman of the General
Meeting*



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <u>Page</u>
Påtegninger <i>Management's Statement and Auditor's Report</i>	
Ledelsespåtegning <i>Management's Statement</i>	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning <i>Independent Auditor's Report</i>	2
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company Information</i>	7
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	8
Årsregnskab <i>Financial Statements</i>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december <i>Income Statement 1 January - 31 December</i>	9
Balance 31. december <i>Balance Sheet 31 December</i>	10
Egenkapitalopgørelse <i>Statement of Changes in Equity</i>	12
Noter til årsregnskabet <i>Notes to the Financial Statements</i>	13

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Manor Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. juni 2021
København, 2 June 2021

Bestyrelse

Board of Directors

Mikkel Nielsen
formand
Chairman

Jesper Hessner Sørensen

Jakob Øjvind Nielsen

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Manor Road for the financial year 1 January - 31 December 2020.

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

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2020 of the Company and of the results of the Company operations for 2020.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Manor Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af at igangværende forhandlinger med selskabets bankforbindelser om forlængelse af

To the limited partners of K/S Manor Road

Opinion

We have audited the Financial Statements of K/S Manor Road for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company 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.

Material Uncertainty Related to Going Concern

We point out that the company's continued operations depend on the successful conclusion of ongoing negotiations with the company's bank

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

afdragsfrihed afsluttes succesfuldt, og/eller investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med de forfalder. Vi henviser til note 1 "Going concern", hvoraf det fremgår, at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Dette forhold har ikke medført modifikation til 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. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes

commitments on the extension of the grace period, and / or the investors' ability to honor deposit obligations as they fall due. We refer to note 1 "Going concern", which shows that there is significant uncertainty that can create significant doubts about the company's ability to continue operations. This fact has not led to any modification to our conclusion.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 økonomiske situation og om de økonomiske data i den samlede økonomiske situation, hvis de ikke med rimelighed kan forventes at påvirke de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.
- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

bets 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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.

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

Statement on Management'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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

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.

Ringsted, den 2. juni 2021

Ringsted, 2 June 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne26864

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, 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 in Management's Review.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

K/S Manor Road
Ewaldsgade 7
DK-2200 København N

CVR-nr.: 29 17 09 24

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 21. december 2000

Incorporated: 21 December 2000

Hjemstedskommune: København

Municipality of reg. office: Copenhagen

Komplementar
General Partner

ApS Manor Road Komplementar
c/o Nectar Management A/S
Ewaldsgade 7
DK-2200 København N

Bestyrelse
Board of Directors

Mikkel Nielsen, formand (*Chairman*)
Jesper Hessner Sørensen
Jakob Øjvind Nielsen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
DK-4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 979.334, heraf værdireguleringer på DKK -2.885.300, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 19.322.242.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Selskabet er indtil nu påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, eftersom ens lejer er et fitnesscenter, som er nedlukket af regeringen. Ledelsen følger udviklingen nøje, men det er endnu for tidligt at kunne udtale sig om hvilken effekt Covid-19 vil have på omsætningen og indtjeningen i 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

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

Development in the year

The income statement of the Company for 2020 shows a loss of DKK 979,334, of which value adjustments amount to DKK -2,885,300, and at 31 December 2020 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 19,322,242.

The consequences of Covid-19, in which many governments around the world have decided to "shut down the countries", are having a major impact on the world economy. The company has so far been negatively impacted by the effects of Covid-19, as its tenant is a gym that has been shut down by the government. Management is following developments closely, but it is still too early to say what effect Covid-19 will have on revenue and earnings in 2021.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		2.508.042	2.665.507
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	3	-2.885.300	2.763.517
Bruttotab efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		-377.258	5.429.024
Nedskrivning af omsætningsaktiver <i>Impairment of current assets</i>		-1.046.612	0
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		-1.423.870	5.429.024
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	1.941.377	1.504
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-1.496.841	-2.901.744
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-979.334	2.528.784

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-979.334	2.528.784
		-979.334	2.528.784

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		45.307.900	48.193.200
Materielle anlægsaktiver		45.307.900	48.193.200
Anlægsaktiver	5	45.307.900	48.193.200
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		1.465.257	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.263.381	2.548.323
Tilgodehavender		2.728.638	2.548.323
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		263.221	1.191.343
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		2.991.859	3.739.666
<i>Current assets</i>			
Aktiver		48.299.759	51.932.866
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Kommanditaktiekapital <i>Share capital</i>		42.240.000	42.240.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-22.917.758	-21.938.420
Egenkapital Equity		19.322.242	20.301.580
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		22.701.571	24.611.391
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	22.701.571	24.611.391
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	6	4.332.097	4.730.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		25.000	15.831
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		1.142.117	1.190.117
Anden gæld <i>Other payables</i>		776.732	785.662
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		0	298.185
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		6.275.946	7.019.895
Gældsforpligtelser Debt		28.977.517	31.631.286
Passiver Liabilities and equity		48.299.759	51.932.866
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	2		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	7		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Kommanditaktie kapital <i>Share capital</i> DKK	Overført resultat <i>Retained earnings</i> DKK	I alt <i>Total</i> DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	42.240.000	-21.938.424	20.301.576
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-979.334	-979.334
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	42.240.000	-22.917.758	19.322.242

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Going concern

Going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er i dele af 2020 ikke betalt ordinære afdrag til selskabets bankforbindelse. Dette var i overensstemmelse med aftale om henstand, denne aftale udløb 31. december 2020. Der forhandles pt. om en forlængelse af henstand med afdrag. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på tilpassede vilkår svarende til den faktiske likviditet.

Selskabets likviditetsmæssige situation og selskabets drift for det kommende år er sikret hvis den eksisterende finansiering kan opretholdes samt investorindbetaling, som er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Ovennævnte forhold indikerer dog også, at der kan rejses betydelige spørgsmål om going concern.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2021 på TDKK 326.

The company's financial risks are primarily related to the financing of the company's property and thus to the risk of interest rate changes, etc., as well as the investors' opportunity to honor the payment obligation as they fall due.

This was in accordance with the agreement on deferral, this agreement expired on 31 December 2020. Negotiations are currently underway on an extension of deferral with installments. Management therefore expects that the current loan financing will continue on adjusted terms corresponding to the actual liquidity.

The company's liquidity situation and the company's operations for the coming year are secured if the existing financing can be maintained as well as investor payment, which is a prerequisite for the company's continued operations.

However, the above conditions also indicate that significant questions can be raised about going concern.

To ensure liquidity preparedness and cash flow, an investor payment of DKK 326 thousand is expected in 2021.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Selskabets finansielle stilling jf note 1 om going concern øger usikkerheden om værdiansættelsen af ejendommen yderligere. Hvis situationen fører til et forceret salg vil der være risiko for at salgsprisen vil afvige fra den beregnede dagsværdi, og denne afvigelse kan være væsentlig.

In preparing the annual report, management makes a number of accounting assessments and estimates for the recognition and valuation of the company's assets and liabilities. Developments in the financial and real estate markets are characterized by a stabilization, the real estate market is generally moving in a positive direction, but also with great diversity and unpredictability, which means that there is still some uncertainty associated with the valuation of the company's assets and liabilities. the company's investment properties.

The company's financial position, cf. note 1 on going concerns, further increases the uncertainty about the valuation of the property. If the situation leads to a forced sale, there will be a risk that the sales price will deviate from the calculated fair value, and this deviation may be significant.

	2020	2019
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
<i>Value adjustments of investment assets</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.885.300	2.763.517
<i>Other value adjustments of investment properties</i>		
	-2.885.300	2.763.517
4 Finansielle indtægter		
<i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter	413.433	1.504
<i>Other financial income</i>		
Valutakursreguleringer	1.527.944	0
<i>Exchange adjustments</i>		
	1.941.377	1.504

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	54.520.662
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>54.520.662</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-6.327.462
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-2.885.300
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-9.212.762</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>45.307.900</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene
Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

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

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det engelske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normale budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt og driftsudgifter samt omkostninger til administration.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,17% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated using recognized valuation techniques, based on a return-based model.

There is a general uncertainty regarding the calculation of the fair value of the company's investment property based on the administrator's and management's value calculation, as a result of uncertainties in the Danish real estate market, and that there is no external independent assessment of the property.

The assessment of the property's fair value has been made on the basis of the property's normal budget for the coming year, including rental income and operating expenses as well as costs for administration.

The required rate of return, which is used as a basis for determining the fair value of the property, amounts to 6,17% and is determined annually by the company's management on the basis of developments in market conditions and type of property, etc.

It is the management's estimate that the set fair value for the property is an expression of the current market level. No external experts have been involved in measuring the fair value.

Changes in the assumptions that are primarily used in valuing the property will have a direct impact on the valuation of the property. Refer to the sensitivity analysis in the plant note.

The company's activity is associated with a number of risk factors, the most important of which are the calculation of the property's fair value and financial risks, which are generally affected by the uncertainty in the real estate and financial markets.

As it is difficult to predict the actual property and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently in both positive and negative direction than assumed in connection with the measurement of the property's fair value.

	2020	2019
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør <i>The fair value of investment properties amounts to</i>	45.307.900	48.193.200
Budgetperiode <i>Budget period</i>	2021	2020
Anvendt afkastkrav <i>Yield</i>	6,17	6,17

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,17%.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

An individually determined required rate of return at 6,17% has been applied in the market value assessment at 31 December 2020.

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

*Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties
recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.*

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
<i>Changes in average required rate of return</i>	-0.5 %	<i>Base</i>	0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,7	6,2	6,7
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	49.277.050	45.307.900	41.889.186
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	3.969.150	0	-3.418.714
<i>Change in fair value</i>			

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2020	2019
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år	22.701.571	24.611.391
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>22.701.571</u>	<u>24.611.391</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	1.840.104	1.150.065
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	2.491.993	3.580.035
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
Kortfristet del	<u>4.332.097</u>	<u>4.730.100</u>
<i>Short-term part</i>		
	<u>27.033.668</u>	<u>29.341.491</u>

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Manor Road for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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

The Annual Report of K/S Manor Road 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 selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2020 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

General

Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other external expenses

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat

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

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, gross profit/loss is calculated as a summary of revenue and other external expenses.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

blive taget i brug.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejen-

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties.

Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2019 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

dommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of intangible assets and property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

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