

---

# ***K/S Manor Road***

Bornholmsgade 3, DK-1266 København K

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2021*

---

CVR-nr. 29 17 09 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/05 2022

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company on 10/05 2022*

Henrik Lind  
Dirigent  
*Chairman of the General Meeting*



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 10  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 12  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 13  
*Notes to the Financial Statements*

*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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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 2021.

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 2021 of the Company and of the results of the Company operations for 2021.

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.

København, den 10. maj 2022  
*København, 10 May 2022*

### **Bestyrelse** ***Board of Directors***

Mikkel Nielsen  
formand  
*Chairman*

Jesper Hessner Sørensen

Jakob Øjvind Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i K/S Manor Road

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### **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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for kon-

To the limited partners of K/S Manor Road

### **Opinion**

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Manor Road for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

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

### **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 ex-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

klusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

press 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 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.

### **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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **Revisors ansvar for revisionen af regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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

### **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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet 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.

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. 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.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

Ringsted, den 10. maj 2022

*Ringsted, 10 May 2022*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Bo Winther

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

mne26864



# Selskabsoplysninger

## Company Information

**Selskabet**  
*The Company*

K/S Manor Road  
Bornholmsgade 3  
DK-1266 København K

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  
Bornholmsgade 3  
DK-1266 København K

**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 2021 udviser et underskud på DKK 5.254.432, heraf værdireguleringer på DKK -648.483, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 14.217.791.

Der er i 2022 indgået aftale om salg af selskabets ejendom.

### 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 2021 shows a loss of DKK 5,254,432, of which value adjustments amount to DKK -648,483, and at 31 December 2021 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 14,217,791.

In 2022, an agreement has been entered into for the sale of the company's property.

### 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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>-3.452.308</b>	<b>2.508.042</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	1	-648.483	-2.885.300
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-4.100.791</b>	<b>-377.258</b>
Nedskrivning af omsætningsaktiver <i>Impairment of current assets</i>		0	-1.046.612
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-4.100.791</b>	<b>-1.423.870</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	2	352.641	1.941.377
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-1.506.282	-1.496.841
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-5.254.432</b>	<b>-979.334</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-5.254.432	-979.334
		<b>-5.254.432</b>	<b>-979.334</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		46.517.100	45.307.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>46.517.100</b>	<b>45.307.900</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	3	<b>46.517.100</b>	<b>45.307.900</b>
<i>Fixed assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		0	1.465.257
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.225.458	1.263.381
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.225.458</b>	<b>2.728.638</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.252.556</b>	<b>263.221</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.478.014</b>	<b>2.991.859</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>48.995.114</b>	<b>48.299.759</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditiekapital <i>Share capital</i>		45.240.000	42.240.000
Ikke indbetalt selskabskapital <i>Unpaid share capital</i>		-2.850.019	-155.624
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-28.172.190	-22.762.134
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>14.217.791</b>	<b>19.322.242</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	22.701.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	4	<b>0</b>	<b>22.701.571</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	4	29.188.946	4.332.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		3.126.640	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		1.142.117	1.142.117
Anden gæld <i>Other payables</i>		438.335	776.732
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		881.285	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>34.777.323</b>	<b>6.275.946</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>34.777.323</b>	<b>28.977.517</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>48.995.114</b>	<b>48.299.759</b>
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	5		

## Egenkapitalopgørelse

### Statement of Changes in Equity

	Kommanditaktie kapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt selskabskapital <i>Unpaid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	42.240.000	0	-22.917.758	19.322.242
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	3.000.000	-3.000.000	0	0
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Payment of unpaid share capital</i>	0	149.981	0	149.981
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	-5.254.432	-5.254.432
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>45.240.000</b>	<b>-2.850.019</b>	<b>-28.172.190</b>	<b>14.217.791</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of investment assets</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	1.209.200	-2.885.300
Valutakursregulering af gæld <i>Foreign exchange adjustment of debt</i>	-1.857.683	0
	<b>-648.483</b>	<b>-2.885.300</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	352.641	413.433
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	0	1.527.944
	<b>352.641</b>	<b>1.941.377</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b> <i>Assets measured at fair value</i>		
		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>		54.520.662
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-9.212.762
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>		1.209.200
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		-8.003.562
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>		<b>46.517.100</b>

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### **3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)** *Assets measured at fair value*

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

Idet selskabet har solgt ejendommen i 2022, er ejendommen indregnet til den aftalte salgspris, hvorfor der ikke er usikkerhed ved indregning og måling.

*As the property was sold in 2022, the property is recognized at the agreed sale price, so there is no uncertainty in recognition and measurement.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 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:*

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<b><i>Credit institutions</i></b>		
Mellem 1 og 5 år	0	22.701.571
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	<u>0</u>	<u>22.701.571</u>
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	29.188.946	1.840.104
<i>Within 1 year</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	0	2.491.993
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
Kortfristet del	<u>29.188.946</u>	<u>4.332.097</u>
<i>Short-term part</i>		
	<b><u>29.188.946</u></b>	<b><u>27.033.668</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Manor Road for 2021 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 2021 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 års-

The Annual Report of K/S Manor Road for 2021 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 2021 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

rapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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.

presentation of the Annual Report which confirm 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

### 5 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

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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

### 5 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.

#### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år

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.

#### **Return-based valuation model**

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2021 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### 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 nominal 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.

combined with a rate of return form the basis of the 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. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

#### 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.

## **Noter til årsregnskabet**

### ***Notes to the Financial Statements***

#### **5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** ***Accounting Policies (continued)***

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

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