

K/S Manchester Road
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 28 98 29 09

Årsrapport 2017

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 2018




Dirigent

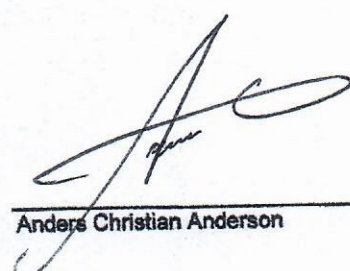
Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 6. februar 2018



Per Christian Karup Rasmussen
Formand

Per Lyngé Olsen

Anders Christian Anderson

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2017	12
Balance pr. 31.12.2017	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Manchester Road
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 28 98 29 09
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Per Christian Karup Rasmussen (formand)
Per Lyng Olsen
Anders Christian Anderson

Komplementar

Manchester Road Komplementar ApS
CVR-nr. 28 98 27 20

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Manchester Road.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Manchester Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manchester Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 fejl-information forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Kolding, den 6. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

mne5308



Morten Aamand Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Riverside Care Centre, Broomstairs Bridge, Manchester Road, Hyde, SK14 2DD, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.03.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssig som forventet for K/S Manchester Road. Årets resultat udviser et overskud på kr. 2.780.503.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 1.477.628.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2017 udgør kr. 37.759.266. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 17.397.667.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog henvises til note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Lejeindtægter		4.671.529	4.921.954
Driftsomkostninger		(420.160)	(522.358)
Driftresultat før finansielle poster		4.251.369	4.399.596
Finansielle indtægter	2	1.393.776	5.795.787
Finansielle omkostninger	3	(3.209.351)	(3.127.240)
Resultat før værdireguleringer		2.435.794	7.068.143
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	344.709	(11.173.813)
Årets resultat		2.780.503	(4.105.670)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2017
Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	5	73.847.014	73.502.305
Materielle anlægsaktiver		73.847.014	73.502.305
Anlægsaktiver i alt		73.847.014	73.502.305
Tilgodehavende investorindskud		204.222	820.008
Gældsbreve		700.000	700.000
Andre tilgodehavender		280.000	214.688
Periodeafgrænsningsposter		6.548	0
Tilgodehavender		1.190.770	1.734.696
Likvide beholdninger		5.477.646	4.575.955
Omsætningsaktiver i alt		6.668.416	6.310.651
Aktiver i alt		80.515.430	79.812.956

Balance pr. 31.12.2017
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		29.500.000	29.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(17.397.667)	(10.957.667)
Overført over-/underskud		25.656.933	22.876.430
Egenkapital	6	37.759.266	41.418.763
Prioritetsgæld	7	31.823.626	33.354.342
Gældsbreve	7	7.947.515	2.484.705
Langfristede gældsforpligtelser		39.771.141	35.839.047
Kortfristet del af langfristet gæld	7	2.571.871	2.066.132
Anden gæld		413.152	489.014
Kortfristede gældsforpligtelser		2.985.023	2.555.146
Gældsforpligtelser		42.756.164	38.394.193
Passiver i alt		80.515.430	79.812.956
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	259.294	208.437
Realiseret valutakursgevinst	1.563	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	1.132.919	5.587.350
	<u>1.393.776</u>	<u>5.795.787</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(3.003.115)	(2.486.511)
Realiseret valutakurstab	(206.236)	(640.729)
	<u>(3.209.351)</u>	<u>(3.127.240)</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(2.471.747)	(11.963.802)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	2.816.456	789.989
	<u>344.709</u>	<u>(11.173.813)</u>

Noter

	2017
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2017	<u>63.326.917</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2017	<u>63.326.917</u>
Værdiregulering 01.01.2017	
Valutakursregulering	10.175.388
Dagsværdiregulering	(2.471.747)
Værdiregulering 31.12.2017	<u>2.816.456</u>
	<u>10.520.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017	<u>73.847.014</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Investeringsejendommen er udlejet til Care UK Community Partnerships Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 01.09.2035. Lejen garanteres af Care UK Health & Social Investments Ltd.

Nettolejeindtægter i GBP	563.674
Afkastkrav, engelske principper	6,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>5,50%</u>	<u>6,00%</u>	<u>6,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	9.600.579	8.800.531	8.123.567
Værdi af ejendom i DKK	80.560.379	73.847.014	68.166.475
Egenkapital i DKK	<u>44.472.631</u>	<u>37.759.266</u>	<u>32.078.726</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	29.500.000	(10.957.667)	22.876.430	41.418.763
Årets resultat	0	0	2.780.503	2.780.503
Årets indskud	0	(6.440.000)	0	(6.440.000)
Egenkapital, ultimo	29.500.000	(17.397.667)	25.656.933	37.759.266

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 295.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>174</u>	<u>110</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominal restgæld</u> GBP	<u>Nominal restgæld</u> DKK	<u>Kurs</u>	<u>Nominal restgæld</u> kr
Forfald 0-1 år	48.750	0	839,12	409.071
Forfald 0-1 år	0	2.162.800	100,00	2.162.800
Forfald 1-5 år	342.500	0	839,12	2.873.986
Forfald 1-5 år	0	7.947.515	100,00	7.947.515
Forfald efter 5 år	3.450.000	0	839,12	28.949.640
Langfristet gæld				
31.12.2017	3.841.250	10.110.315		42.343.012
Langfristet gæld				
31.12.2016	3.885.000	4.170.947		37.905.179

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<u>5.454.040</u>	<u>4.536.935</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>73.847.014</u>	<u>73.502.305</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen