

K/S Manchester Road
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 98 29 09

Årsrapport 2022

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. maj 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2022	12
Balance pr. 31.12.2022	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Manchester Road
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 98 29 09

Bestyrelse

Per Christian Thyregod Karup (formand)
Per Lynge 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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 9. maj 2023

Per Christian Thyregod Karup
Formand

Per Lynge Olsen

Anders Christian Anderson

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 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 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.

Fremhævede forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 5.800.000. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Kolding, den 9. maj 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft 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

2022 blev driftsmæssig som forventet for K/S Manchester Road. Årets resultat udviser et underskud på kr. -15.160.318

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -16.708.634.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2022 udgør kr. 5.386.186. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 26.945.982.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 838,45 pr. 31.12.2022 (886,04 pr. 31.12.2021).

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 renteomkostninger 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 ejendommenes 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		4.341.551	4.179.765
Driftsomkostninger		(362.833)	(726.391)
Driftresultat før finansielle poster		3.978.718	3.453.374
Finansielle indtægter	2	1.910.676	541.876
Finansielle omkostninger	3	(2.485.196)	(9.204.138)
Resultat før værdireguleringer		3.404.198	(5.208.888)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(18.564.516)	5.946.572
Årets resultat		<u>(15.160.318)</u>	<u>737.684</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(15.160.318)	737.684
I alt		<u>(15.160.318)</u>	<u>737.684</u>

Balance pr. 31.12.2022
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	48.630.100	67.194.615
Materielle anlægsaktiver		48.630.100	67.194.615
Anlægsaktiver i alt		48.630.100	67.194.615
Gældsbreve		542.956	493.720
Andre tilgodehavender		54.296	49.237
Tilgodehavender		597.252	542.957
Likvide beholdninger		107.830	85.759
Omsætningsaktiver i alt		705.082	628.716
Aktiver i alt		49.335.182	67.823.331

Balance pr. 31.12.2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Stamkapital		29.500.000	29.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(26.945.982)	(26.945.982)
Overført over-/underskud		2.832.168	17.992.486
Egenkapital		5.386.186	20.546.504
Prioritetsgæld	6	28.371.051	33.392.633
Gældsbreve	6	11.021.610	9.290.124
Langfristede gældsforpligtelser		39.392.661	42.682.757
Kortfristet del af langfristet gæld	6	3.293.377	3.411.254
Bankgæld		907.403	759.001
Anden gæld		355.555	423.815
Kortfristede gældsforpligtelser		4.556.335	4.594.070
Gældsforpligtelser		43.948.996	47.276.827
Passiver i alt		49.335.182	67.823.331
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr</u>
Egenkapital				
Egenkapital, primo	29.500.000	(26.945.982)	17.992.486	20.546.504
Årets resultat	0	0	(15.160.318)	(15.160.318)
Egenkapital, ultimo	<u>29.500.000</u>	<u>(26.945.982)</u>	<u>2.832.168</u>	<u>5.386.186</u>

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

	<u>2022 kr.</u>	<u>2021 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>269</u>	<u>269</u>

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 ledelsens og administrators registreringer samt 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.

	2022	2021
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	54.794	177.989
Realiseret valutakursgevinst	0	363.887
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	1.855.882	0
	1.910.676	541.876
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(2.451.584)	(6.529.481)
Realiseret valutakurstab	(33.612)	(11.216)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(2.663.441)
	(2.485.196)	(9.204.138)
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(3.609.083)	4.629.031
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(14.955.433)	1.317.541
	(18.564.516)	5.946.572

Noter

	2022
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2022	63.326.917
Kostpris 31.12.2022	63.326.917
Værdiregulering 01.01.2022	3.867.698
Valutakursregulering	(3.609.083)
Dagsværdiregulering	(14.955.433)
Værdiregulering 31.12.2022	(14.696.818)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	48.630.099

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	485.186
Afkastkrav, engelske principper	7,84%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Care UK Community Partnerships Ltd. på en uopsigelige lejekontrakt løbende til 01.09.2040.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>7,34%</u>	<u>7,84%</u>	<u>8,34%</u>
Værdi af ejendom i GBP	6.195.293	5.800.000	5.452.125
Værdi af ejendom i DKK	51.944.435	48.630.100	45.713.342
Egenkapital i DKK	<u>8.700.521</u>	<u>5.386.186</u>	<u>2.469.428</u>

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

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	385.000	0	838,45	3.228.033
Forfald 0-1 år	0	65.344	100,00	65.344
Forfald 1-5 år	3.340.000	0	838,45	28.004.229
Forfald 1-5 år	0	11.021.610	100,00	11.021.610
Forfald efter 5 år	43.750	0	838,45	366.822
Langfristet gæld 31.12.2022	<u>3.768.750</u>	<u>11.086.954</u>		<u>42.686.038</u>
Langfristet gæld 31.12.2021	<u>4.153.750</u>	<u>9.547.919</u>		<u>46.351.806</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2022 kr.	2021 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>48.630.099</u>	<u>67.194.615</u>

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 14:04:22

Underskrevet med MitID



Per Christian Thyregod Karup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Christian Thyregod Karup

Bestyrelsesformand

ID: 4dac5262-0952-4deb-a83b-e9637c2c70ff

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 14:10:24

Underskrevet med MitID



Anders Christian Anderson

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Anderson

Bestyrelsesmedlem

ID: 4a79df7d-4218-4263-b98e-407f4f2c3ec2

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 17:36:27

Underskrevet med MitID



Per Lynge Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Lynge Olsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 4ef3eb4a-9984-4f91-ac4c-424c52d0ef95

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 22:05:48

Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Almtoft Lund

Revisor

ID: 97588130

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 15:49:09

Underskrevet med NemID

NEM ID