

**K/S Manor Road**  
Ewaldsgade 7  
2200 København N  
CVR-nr. 29170924

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Manor Road  
Ewaldsgade 7  
2200 København N

CVR-nr.: 29170924  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Bestyrelse

Mikkel Nielsen, formand  
Jesper Hessner Sørensen  
Jakob Øjvind Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Manor Road.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.02.2019

### Bestyrelse

Mikkel Nielsen  
formand

Jesper Hessner Sørensen

Jakob Øjvind Nielsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Manor Road

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 kommanditselskabet 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 21.02.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Manor Road, Woodford Green, Chigwell, Essex, IG88 GG, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 933 t.kr. Heraf udgør valutakursregulering af investeringsejendom et tab på 654 t.kr. og af prioritetsgæld en gevinst på 363 t.kr. Egenkapitalen udgør 17.773 t.kr. pr. 31.12.2018.

Selskabet har i 2018 nedbragt sin 2. prioritetsfinansiering væsentligt ved ekstraordinære indbetalinger fra kommanditisterne.

Der forventes et forbedret driftsresultat for det kommende år.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold vurderes tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til årsregnskabets note 1.

### Særlige risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente og med udløb i 2022.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning	2.443.076	2.161.010
Andre eksterne omkostninger	<u>(532.956)</u>	<u>(1.610.851)</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.910.120</b>	<b>550.159</b>
Andre finansielle indtægter	364.525	1.072.097
Andre finansielle omkostninger	<u>(2.553.416)</u>	<u>(4.426.716)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>	<b>(278.771)</b>	<b>(2.804.460)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>(654.379)</u>	<u>564.800</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>(933.150)</u></b>	<b><u>(2.239.660)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>(933.150)</u>	<u>(2.239.660)</u>
	<b><u>(933.150)</u></b>	<b><u>(2.239.660)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		45.497.221	46.151.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>45.497.221</b>	<b>46.151.600</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>45.497.221</b>	 <b>46.151.600</b>
 Andre tilgodehavender		2.819.127	93.981
Periodeafgrænsningsposter		33.875	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.853.002</b>	<b>93.981</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>901.681</b>	 <b>690.750</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.754.683</b>	 <b>784.731</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>49.251.904</b>	 <b>46.936.331</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		42.240.000	42.240.000
Ikke indbetalt registreret kapital		0	(18.566.079)
Overført overskud eller underskud		<u>(24.467.195)</u>	<u>(23.534.045)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.772.805</u></b>	<b><u>139.876</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.102.248</u>	<u>39.630.935</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>24.102.248</u></b>	<b><u>39.630.935</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.085.687	1.481.076
Bankgæld		3.623.991	5.378.248
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.578.451	0
Anden gæld		848.837	306.196
Periodeafgrænsningsposter		<u>239.885</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.376.851</u></b>	<b><u>7.165.520</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.479.099</u></b>	<b><u>46.796.455</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.251.904</u></b>	<b><u>46.936.331</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt registreret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	42.240.000	(18.566.079)	(23.534.045)	139.876
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	18.566.079	0	18.566.079
Årets resultat	0	0	(933.150)	(933.150)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>42.240.000</b>	<b>0</b>	<b>(24.467.195)</b>	<b>17.772.805</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsrapporten 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. Værdiansættelsen understøttes endvidere af ekstern vurderingsrapport indhentet i 2017.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>55.175.041</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>55.175.041</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		(9.023.441)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(654.379)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>(9.677.820)</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>45.497.221</b></u>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 5.485.156 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2018.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	290.000 GBP
Anvendt afkastkrav	4,94%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Virgin Active Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2038.

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

## Noter

### Følsomhedsanalyse

En ændring af det anvendte afkastkrav med +/- 0,5 %-point vil værdien af investeringsejendommen udgøre følgende:

+ 0,5%-point	41.313.363 kr.
- 0,5%-point	50.619.592 kr.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.085.687</u>	<u>1.481.076</u>	<u>24.102.248</u>
	<b><u>1.085.687</u></b>	<b><u>1.481.076</u></b>	<b><u>24.102.248</u></b>

Der er ikke langfristede gældsforpligtelser, der forfalder til indfrielse mere end 5 år fra statusdagen.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 25.188 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 41.112 t.kr. pr. 31.12.2017.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 45.497 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 46.152 t.kr. pr. 31.12.2017.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten 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

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, der periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i takt med retserhvervelsen. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.