

K/S Manor Road

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29170924

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. marts 2016

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Manor Road.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

I bestyrelsen:

Mikkel Nielsen (formand)

Jakob Øjvind Nielsen

Jesper Hessner Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Manor Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Manor Road
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29170924
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Manor Road Komplementar

Bestyrelse Mikkel Nielsen (formand)
Jakob Øjvind Nielsen
Jesper Hessner Sørensen

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Woodford Green, Chigwell, Essex, IG8 8GG, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -765.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.871.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.106.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 4.260.

Selskabets finansiering

Der er tilsagn på lånet hos Den Jyske Sparekasse til 31. marts 2016. Der er i 2016 givet tilsagn pr. mail om forlængelse af lånet indtil 20. januar 2017. Låneforlængelsen vil i løbet af foråret 2016 blive formaliseret.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Manor Road for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter mv.	1	2.386.698	2.145.972
Lejeindtægter mv. i alt		2.386.698	2.145.972
Administrationsomkostninger	2	-373.161	-372.157
Resultat før finansielle poster m.v.		2.013.537	1.773.815
Finansielle indtægter	3	35.759	24.708
Finansielle omkostninger	4	-2.814.227	-2.679.960
Resultat før dagsværdiregulering		-764.931	-881.437
Værdireguleringer	5	1.871.248	1.866.606
ÅRETS RESULTAT		<u>1.106.317</u>	<u>985.169</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		1.106.317	985.169
		<u>1.106.317</u>	<u>985.169</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	56.589.044	52.247.150
Materielle anlægsaktiver i alt		56.589.044	52.247.150
ANLÆGSAKTIVER I ALT		56.589.044	52.247.150
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	113.490	119.223
Andre tilgodehavender	8	26.781	21.325
Tilgodehavender i alt		140.271	140.548
Likvide beholdninger		1.515.686	1.054.596
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.655.957	1.195.144
AKTIVER I ALT		58.245.001	53.442.294

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 40.200.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	18.190.585	16.390.585
Overført resultat	9	-13.930.496	-15.036.813
EGENKAPITAL I ALT		<u>4.260.089</u>	<u>1.353.772</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	39.868.269	37.397.623
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	7.500.000	8.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>47.368.269</u>	<u>45.497.623</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Nationwide	10	0	0
Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	11	600.000	600.000
Kassekredit, Den Jyske Sparekasse		4.874.196	4.328.887
Anden gæld	12	1.073.192	1.506.990
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		69.255	155.022
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.616.643</u>	<u>6.590.899</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>53.984.912</u>	<u>52.088.522</u>
PASSIVER I ALT		<u>58.245.001</u>	<u>53.442.294</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.386.698	2.145.972
Indtægter i alt	2.386.698	2.145.972

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Virgin Active Ltd.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 232.000 p.a. Lejemålet løber indtil november 2028.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	194.250	170.000
Ejendomsadministrationshonorar	68.986	61.238
Advokatomkostninger	0	300
Revision, DK	18.500	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	15.626	13.343
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikring	42.000	42.000
Ejendomsvurdering	9.548	47.575
Diverse omkostninger	18.532	12.452
Administrationsomkostninger i alt	373.161	372.157
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	1
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	35.758	24.707
Finansielle indtægter i alt	35.759	24.708
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Nationwide	1.821.664	1.648.779
Renter, prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse	621.123	662.380
Renter, kassekredit, Den Jyske Sparekasse	336.967	307.599
Renter, kreditinstitutter	0	11
Renter, investorer	22.187	49.555
Renter, komplementarselskab	12.286	11.636
Finansielle omkostninger i alt	2.814.227	2.679.960

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.001.473	910.850
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.340.421	3.269.908
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-117.244	26.393
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-2.353.402	-2.340.545
	<u>1.871.248</u>	<u>1.866.606</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	57.174.186	57.174.186
Købsomkostninger	9.148.000	9.148.000
	<u>66.322.186</u>	<u>66.322.186</u>
Anskaffessum i alt		
	<u>66.322.186</u>	<u>66.322.186</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP	6.072.793	6.072.793
Regulering til dagsværdi, primo	-14.075.036	-18.255.794
Årets regulering, afkastrelateret	1.001.473	910.850
Årets regulering, kursrelateret	3.340.421	3.269.908
	<u>-9.733.142</u>	<u>-14.075.036</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>-9.733.142</u>	<u>-14.075.036</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>56.589.044</u>	<u>52.247.150</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.596.282	5.491.030
	<u>5.596.282</u>	<u>5.491.030</u>
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Indskudskapital, kontant andel	16.390.585	14.540.581
Ændring i året	1.800.000	1.850.004
Indbetalt, ultimo	-18.077.095	-16.271.362
	<u>113.490</u>	<u>119.223</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt		
	<u>113.490</u>	<u>119.223</u>
Ultimo tilgodehavendet på t.dkk 113 vedrører raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.		
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	26.781	21.325
	<u>26.781</u>	<u>21.325</u>
Andre tilgodehavender i alt		
	<u>26.781</u>	<u>21.325</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
Stamkapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 114.000, primo	34.200.000	33.000.000
Ændring i året	0	1.200.000
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 114.000, ultimo	34.200.000	34.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 54.635, primo	16.390.585	14.540.581
Ændring i året	1.800.000	1.850.004
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 60.635, ultimo	18.190.585	16.390.585
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	16.009.415	17.809.415
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	53.365	59.365
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
300 kommanditanparter á kr. 20.000, ultimo	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	6.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	20.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra Nationwide Building Society ("1. prioritetslångiver") og Den Jyske Sparekasse ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 114.000, primo	34.200.000	33.000.000
Ændring i året	6.000.000	1.200.000
	<u> </u>	<u> </u>
300 kommanditanparter á kr. 134.000, ultimo	40.200.000	34.200.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 54.635, primo	16.390.585	14.540.581
Ændring i året	1.800.000	1.850.004
	<u> </u>	<u> </u>
300 kommanditanparter á kr. 60.635, ultimo	18.190.585	16.390.585
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	22.009.415	17.809.415
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	73.365	59.365
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-15.036.813	-16.021.982
Overført af årets resultat	1.106.317	985.169
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-13.930.496	-15.036.813
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	4.260.089	1.353.772
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, Nationwide		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	41.729.239	41.729.239
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.820.939	3.820.939
Værdiregulering, primo	-4.331.616	-6.645.768
Årets værdiregulering, renterelateret	117.244	-26.393
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.353.402	2.340.545
Værdiregulering, ultimo	-1.860.970	-4.331.616
Dagsværdi, ultimo	39.868.269	37.397.623
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.942.708	3.930.386
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	39.868.269	37.397.623
Langfristet del i alt	39.868.269	37.397.623
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
11 Prioritetsgæld, Den Jyske Sparekasse		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.500.000	8.100.000
Langfristet del i alt	7.500.000	8.100.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	600.000	600.000

Der er tilsagn på lånet hos Den Jyske Sparekasse til 31. marts 2016. Der er i 2016 givet tilsagn pr. mail om forlængelse af lånet indtil 20. januar 2017. Låneforlængelsen vil i løbet af foråret 2016 blive formaliseret.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Manor Road Komplementar	176.109	166.795
Skyldige renter	447.002	555.917
Skyldig moms, UK	308.906	213.976
Skyldige omkostninger	46.000	89.304
Låneaftaler med investorer	95.175	480.998
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.073.192	1.506.990
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Nationwide er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Den Jyske Sparekasse er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.