

K/S Manor Road

c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V
CVR-nr. 29 17 09 24

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2018

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Manor Road c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 29 17 09 24 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Mikkel Nielsen (formand) Jakob Øjvind Nielsen Jesper Hessner Sørensen
Komplementar	ApS Manor Road Komplementar
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 DK-2860 Søborg CVR-nr. 32 89 54 68
Bankforbindelse	RBS Den Jyske Sparekasse

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

Bestyrelse:

Mikkel Nielsen
formand

Jakob Øjvind Nielsen

Jesper Hessner Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Manor Road

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Manor Road for regnskabsåret 1. januar 2017 til 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 01 Januar 2017 - 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:

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

- 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Søborg, den 30. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68



Carsten Collin

statsautoriseret revisor

MNE-nr mne9406

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 2,2 mio. DKK og egenkapitalen udgør på balancedagen 0,1 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 18,5 mio. DKK.

Selskabet består af 300 anparter, med en værdi á 140,8 TDKK per anpart. Selskabet ejer 0 % af den samlede kapital.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra TDKK 40.200 til 42.240.

Selskabet har i regnskabsåret refinansieret den tidligere 1. prioritet hos Nationwide med et nyt lån hos The Royal Bank of Scotland ("RBS"). Refinansieringen er sket til en lavere rente og er muliggjort via indskud fra kommanditisterne og etablering af en udvidet lånefacilitet hos Den Jyske Sparekasse.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende og ledelsen er tilfredse med den nye og langfristede finansiering hos RBS.

For 2018 forventes et forbedret driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er i 2017 blevet vurderet af en ekstern valuar.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig 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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom 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 samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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.

Prioritetsgæld

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		2.161.010	2.138.391
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-1.610.851</u>	<u>-346.772</u>
Resultat før finansielle poster		550.159	1.791.619
Finansielle indtægter	3	1.072.097	5.458.976
Finansielle omkostninger	4	<u>-4.426.716</u>	<u>-2.672.755</u>
Driftsresultat		-2.804.460	4.577.840
Værdi- og kursregulering af ejendom		564.800	-13.173.044
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.239.660</u>	<u>-8.595.204</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	5	46.151.600	43.416.000
Materielle anlægsaktiver		<u>46.151.600</u>	<u>43.416.000</u>
Anlægsaktiver		<u>46.151.600</u>	<u>43.416.000</u>
Tilgodehavende investorindskud	6	0	124.667
Tilgodehavende moms		54.759	23.556
Andre tilgodehavender		39.222	0
Tilgodehavender		<u>93.981</u>	<u>148.223</u>
Likvide beholdninger		<u>690.750</u>	<u>1.829.528</u>
Omsætningsaktiver		<u>784.731</u>	<u>1.977.751</u>
AKTIVER I ALT		<u>46.936.331</u>	<u>45.393.751</u>
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		42.240.000	40.200.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-18.566.079	-20.309.415
Overført resultat		-23.534.045	-21.294.385
Egenkapital	7	<u>139.876</u>	<u>-1.403.800</u>
Prioritetsgæld	8	39.630.935	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>39.630.935</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	1.481.076	40.677.978
Bankgæld, Den Jyske Sparekasse		5.378.248	4.985.131
ApS Manor Road Komplementar		196.923	186.124
Skyldig moms		86.273	272.325
Skyldige renter		0	381.635
Modtagen forudbetalt leje		0	61.555
Skyldige omkostninger		23.000	232.803
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.165.520</u>	<u>46.797.551</u>
Gældsforpligtelser		<u>46.796.455</u>	<u>46.797.551</u>
PASSIVER I ALT		<u>46.936.331</u>	<u>45.393.751</u>
GBP kurs ultimo året		839,12	868,32
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort med udgangspunkt i en ekstern vurderingsrapport.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	196.565	178.606
Ejendomsadministration	59.900	62.608
Advokatbistand (ikke relateret til refinansiering)	0	8.010
Omkostninger relateret til refinansiering	1.208.263	0
Revision, DK	23.000	19.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	0	2.500
Revisor, England	0	14.607
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.339	3.219
Gruppelivsforsikring	36.720	40.800
Ejendomsvurdering	76.074	0
Diverse omkostninger og gebyrer	4.989	17.422
	<u>1.610.851</u>	<u>346.772</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	6.591	0
Urealiseret kursgevinst	1.065.506	5.458.976
	<u>1.072.097</u>	<u>5.458.976</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Nationwide	789.606	1.526.280
Prioritetsrenter, RBS	253.205	0
Prioritetsrenter, Den Jyske Sparekasse	682.626	574.518
Prioritetsrenter, Den Jyske Sparekasse, kassekredit	272.639	356.629
Renteomkostninger, investorer	0	1.148
Finansielle omkostninger ved låneindfrielse	2.374.980	0
ApS Manor Road Komplementar	13.739	12.985
Kurstab	0	201.195
Øvrige renteomkostninger	39.922	0
	<u>4.426.716</u>	<u>2.672.755</u>

Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 kr.
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	66.322.186	66.322.186
Årets tilgang GBP 250.000	2.170.800	0
Kostpris ultimo	68.492.986	66.322.186
Værdi- og kursregulering primo	-22.906.186	-9.733.142
Årets værdi- og kursregulering	564.800	-13.173.044
Værdi- og kursregulering ultimo	-22.341.386	-22.906.186
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.151.600	43.416.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo i GBP	5.500.000	5.000.000
Følgende centrale forudsætninger er anvendt i mægleres beregning af investeringsejendommens dagsværdi:	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	339.320	339.320
Anvendt afkastkrav	5,7%	6,3%
Forventede handelsomkostninger	6,8%	6,8%

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

Der henvises i øvrigt til note 1 vedrørende: Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

6. Tilgodehavende investorindskud.

Bestyrelsens andel af tilgodehavende indvestorindskud ultimo udgør T.dkk 0,00 (2016 T.dkk 46)

Der er i året opkrævet T.dd 1233 og indbetalt T.dkk 1.269.

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
7. Egenkapital				
Stamkapital	40.200.000	-20.309.415	-21.294.385	-1.403.800
Opskrivning	2.040.000	-2.040.000	0	0
Årets resultat	0	0	-2.239.660	-2.239.660
Årets indskud	0	3.783.336	0	3.783.336
Saldo ultimo	42.240.000	-18.566.079	-23.534.045	139.876

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør kr. 61.887 pr. anpart.

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 300 anparter á kr. 140.800. Stamkapitalen pr. andel består af kr. 120.800 i oprindelig indskudskapital og kr. 20.000 i ny Indskudskapital.

Noter (fortsat)

	2017 kr.		2016 kr.	
8. Prioritetsgæld				
Nationwide		0		33.177.978
RBS		26.212.011		0
Den Jyske Sparekasse		14.900.000		7.500.000
		<u>41.112.011</u>		<u>40.677.978</u>
	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
RBS	881.076	25.330.935	0	26.212.011
Den Jyske Sparekasse	600.000	2.400.000	11.900.000	14.900.000
	<u>1.481.076</u>	<u>27.730.935</u>	<u>11.900.000</u>	<u>41.112.011</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån på kr. 41.112.011,00 er der ved pant givet sikkerhed i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi udgør T-dkk 46.152 samt sikkerhed i resthæftelsen og likvider.

11. Nærtstående parter

ApS Manor Road Komplementar har udlånt hele sin kapital til K/S Manor Road. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.