

## **K/S UK Properties IX (Nottingham)**

c/o FGA af 30.10.2012 A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2013**

(7. regnskabsår)

CVR nr. 30721802

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2014

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter	12 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S UK Properties IX (Nottingham).

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2014 fravælges.

København, den 25. juni 2014

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Preben Hydeskov

---

Jesper Tullin

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S UK Properties IX (Nottingham)

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S UK Properties IX (Nottingham) for regnskabsåret 2013, der 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 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

#### Forbehold

##### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendom er i regnskabsåret tvangssolgt af den engelske 1. prioritetsbank. Det har imidlertid ikke været muligt at indhente oplysninger herfra, som kan danne grundlag for vores revision af salget af ejendommen, indfrielse af gælden samt refusionsopgørelse af ejendommens poster, herunder fællesomkostningsregnskab, og vi har således ikke kunnet opnå revisionsbevis for en væsentlig del af årsregnskabet tal.

##### Manglende konklusion

På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at ledelsen ikke har kunnet aflægge årsregnskabet på anden vis, hvorfor vi ikke anbefaler generalforsamlingen ikke at godkende årsrapporten.

#### 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.

Hørsholm, den 25. juni 2014

#### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor

Claus Hansen  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S UK Properties IX (Nottingham) c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30721802
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Komplementar</b>	UK Properties IX (Nottingham) Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
<b>Selskabsadm.</b>	FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i England. Selskabets ejendom er solgt af receiver i oktober 2013.

### Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -1.652.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 30.997.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. -61.286.

Kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk. 84.980 anses for forældet efter den dagældende forældelseslovgivning.

### Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 11.

### 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 UK Properties IX (Nottingham) for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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 valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt valutakurstab.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

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 nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. aktuel margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.494.920	7.951.542
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>4.494.920</b>	<b>7.951.542</b>
Administrationsomkostninger	2	-2.283.915	-1.517.563
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>2.211.005</b>	<b>6.433.979</b>
Finansielle indtægter	3	2.317	3.972.283
Finansielle omkostninger	4	-3.865.224	-11.100.510
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-1.651.902</b>	<b>-694.248</b>
Værdireguleringer ejendom og prioritetsgæld		32.648.747	-512.690
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>30.996.845</u></b>	<b><u>-1.206.938</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		30.996.845	-1.206.938
		<b><u>30.996.845</u></b>	<b><u>-1.206.938</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2013****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	5	0	91.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>91.320.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>0</b>	<b>91.320.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	6	107.677	20.870
Tilgodehavende leje		0	12.386
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		50.491	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>158.168</b>	<b>33.256</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>423.777</b>	<b>3.717.579</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>581.945</b>	<b>3.750.835</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>581.945</b>	<b>95.070.835</b>

**BALANCE PR. 31. december 2013****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 105.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	20.020.000	20.020.000
Overført resultat		-81.305.684	-112.302.529
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-61.285.684</b>	<b>-92.282.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	0	120.411.985
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>120.411.985</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	0	475.980
Kreditinstitut, DK		0	56.156.233
Pengekreditorer, DK		61.500.974	0
Anden gæld	9	366.655	8.811.306
Forudbetalt leje		0	1.497.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.867.629</b>	<b>66.941.379</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>61.867.629</b>	<b>187.353.364</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>581.945</b>	<b>95.070.835</b>
Likviditets- og kapitalberedskab	10		

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter i alt	4.105.005	7.951.542
Anden indkomst	389.915	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>4.494.920</b>	<b>7.951.542</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	124.459	166.964
Ejendomsadministrationshonorar	152.334	169.236
Ejendomsadministrationshonorar, ny administratør	88.230	0
Advokathonorar	1.787.408	121.595
Revision, DK	5.000	17.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	22.006	16.088
Ejendomsskat	10.399	124.945
Vedligeholdelse	11.952	0
Vedligeholdelse, regulering tidligere år	0	-14.612
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.795
Omkostninger vedrørende lejeforhandling	71.689	351.583
Omkostninger vedrørende renovering	0	537.853
Diverse omkostninger	7.938	19.616
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>2.283.915</b>	<b>1.517.563</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	2.317	2.523
Nedskrivning af mellemregninger	0	3.870.946
Kursgevinst, valuta	0	98.814
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.317</b>	<b>3.972.283</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	2.449.623	6.992.859
Renter, kreditinstitutter og penge kreditorer	1.334.295	4.037.516
Renter, komplementarselskab	5.649	5.635
Kurstab, valuta	75.657	0
Renter, øvrige	0	64.500
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.865.224</b>	<b>11.100.510</b>

## NOTER

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	215.528.882	215.528.882
Årets til- / afgang	-215.528.882	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	215.528.882
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	19.603.325
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-124.208.882	-126.528.882
Årets regulering, afkastrelateret	87.697.564	0
Årets regulering, kursrelateret	36.511.318	2.320.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-124.208.882
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>91.320.000</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	10.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, UK	86.070	0
Tilgodehavende moms, DK	19.790	20.870
Øvrige tilgodehavender	1.817	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>107.677</b>	<b>20.870</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

**NOTER**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.625.000, ultimo	105.000.000	105.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 500.500, primo	20.020.000	20.020.000
Ændring i året	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
40 kommanditanparter á kr. 500.500, ultimo	20.020.000	20.020.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	84.980.000	84.980.000
Forældet iht. forældelsesloven	-84.980.000	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	0	84.980.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	0	2.124.500
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-112.302.529	-111.095.591
Overført af årets resultat	30.996.845	-1.206.938
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-81.305.684	-112.302.529
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	-61.285.684	-92.282.529
	<u>          </u>	<u>          </u>

**NOTER**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser, UK</b>		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	145.977.489
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	13.276.233
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-25.089.524	-27.922.214
Årets værdiregulering, renterelateret	350.592	-341.686
Årets værdiregulering, kursrelateret	24.738.932	3.174.376
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-25.089.524
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	<b>0</b>	<b>120.887.965</b>
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	13.237.841
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	118.213.732
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.198.253
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	120.411.985
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	475.980
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties IX Komplementar ApS	146.899	142.650
Mellemregning med Foreign Property UK ApS	44.904	0
Skyldig service charge / vedligeholdelse	0	2.005.265
Deposita	0	328.752
Skyldig forsikring	0	7.020
Skyldige renter	0	5.672.047
Skyldig moms, UK	0	131.376
Skyldige omkostninger	174.852	524.196
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>366.655</b>	<b>8.811.306</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### **10 Likviditets- og kapitalberedskab**

Selskabets likvide beredskab vurderes at være tilstrækkeligt til, at selskabet i 2014 kan indfri forpligtelserne i takt med at de forfalder.

Det er derfor ledelsens opfattelse at forudsætningen for at aflægge regnskabet efter princippet om going-concern er tilstede.