

K/S UK Properties IX (Nottingham)

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(8. regnskabsår)

CVR nr. 30721802

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	10
Noter	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2015 fravælges.

København, den 29. maj 2015

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties IX (Nottingham) c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30721802
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	UK Properties IX (Nottingham) Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Bækgården Admistration A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendomme i England. Selskabets ejendom blev solgt af receiver i oktober 2013.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -527.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 527.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. -61.813.

Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom blev i 2013 solgt i receivership til en salgspris, der ikke var tilstrækkelig til at dække gælden til alle selskabets prioritetslångivere.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.

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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 10. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	4.494.920
Lejeindtægter i alt		0	4.494.920
Administrationsomkostninger	2	-452.677	-1.815.317
Resultat før finansielle poster m.v.		-452.677	2.679.603
Finansielle indtægter	3	14.942	2.317
Finansielle omkostninger	4	-89.752	-3.865.224
Resultat før dagsværdiregulering		-527.487	-1.183.304
Værdireguleringer ejendom og prioritetsgæld		0	32.180.149
ÅRETS RESULTAT		-527.487	30.996.845
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-527.487	30.996.845
		-527.487	30.996.845

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	10.035	107.677
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>0</u>	<u>50.491</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.035</u>	<u>158.168</u>
Likvide beholdninger		<u>22.297</u>	<u>423.777</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>32.332</u>	<u>581.945</u>
AKTIVER I ALT		<u>32.332</u>	<u>581.945</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 105.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	20.020.000	20.020.000
Overført resultat		<u>-81.833.171</u>	<u>-81.305.684</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-61.813.171</u>	<u>-61.285.684</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Pengekreditorer, DK		61.500.974	61.500.974
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.211	44.904
Anden gæld	9	<u>203.318</u>	<u>321.751</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>61.845.503</u>	<u>61.867.629</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>61.845.503</u>	<u>61.867.629</u>
PASSIVER I ALT		<u>32.332</u>	<u>581.945</u>
Fremtidsudsigter	10		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	4.105.005
Anden indkomst	0	389.915
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	4.494.920
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	-54.459	124.459
Ejendomsadministrationshonorar	38.848	152.334
Ejendomsadministrationshonorar, ny administrator	0	88.230
Advokathonorar	0	1.787.408
Revision, DK	0	5.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	-2.500	2.500
Revisor, UK	36.743	22.006
Ejendomsskat	0	10.399
Vedligeholdelse	11.235	11.952
Service charge, regulering tidligere år	399.015	-468.598
Omkostninger vedrørende lejeforhandling	0	71.689
Diverse omkostninger	23.795	7.938
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	452.677	1.815.317
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	149	2.317
Kursgevinst, valuta	14.793	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	14.942	2.317
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	83.445	2.449.623
Renter, kreditinstitutter og penge kreditorer	0	1.334.295
Renter, komplementarselskab	5.819	5.649
Kurstab, valuta	0	75.657
Renter, øvrige	488	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	89.752	3.865.224
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	215.528.882
Årets til- / afgang	0	-215.528.882
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-124.208.882
Årets regulering, afkastrelateret	0	87.697.564
Årets regulering, kursrelateret	0	36.511.318
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
6 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, UK	6.825	86.070
Tilgodehavende moms, DK	3.210	19.790
Øvrige tilgodehavender	0	1.817
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	10.035	107.677
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Egenkapital		
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	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-81.305.684	-112.302.529
Overført af årets resultat	-527.487	30.996.845
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-81.833.171	-81.305.684
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-61.813.171	-61.285.684
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Langfristede gældsforpligtelser, UK		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	-25.089.524
Årets værdiregulering, renterelateret	0	350.592
Årets værdiregulering, kursrelateret	0	24.738.932
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties IX Komplementar ApS	151.318	146.899
Skyldige omkostninger	52.000	174.852
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	203.318	321.751
	<hr/>	<hr/>

NOTER

10 Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom blev i 2013 solgt i receivership til en salgspris, der ikke var tilstrækkelig til at dække gælden til alle selskabet prioritetslångivere.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.