

K/S UK Properties V

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29144133

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S UK Properties V.

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.

København, den 1. april 2014

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties V

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties V for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 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 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 12, hvor forudsætningerne for den fortsatte drift fremgår. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf og er således enige med ledelsen

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 1. april 2014

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties V c/o Habro & Finansgruppen Fund Management Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29144133
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	UK Properties V Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 14.740.

Regulering af ejendommen og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 6.059.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 8.681.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. -14.123.

Kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk 15.940 anses for forældet efter den dagældende forældelseslovgivning.

Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 12.

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 V 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, gældseftergivelse samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, 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 nominal 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	3.751.555	3.872.258
Lejeindtægter i alt		3.751.555	3.872.258
Administrationsomkostninger	2	-213.801	-281.523
Resultat før finansielle poster m.v.		3.537.754	3.590.735
Finansielle indtægter	3	14.722.463	60.074
Finansielle omkostninger	4	-3.520.153	-4.566.685
Resultat før dagsværdiregulering		14.740.064	-915.876
Værdireguleringer	5	-6.059.434	-232.000
ÅRETS RESULTAT		8.680.630	-1.147.876
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		8.680.630	-1.147.876
		8.680.630	-1.147.876

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	49.057.250	50.226.000
Materielle anlægsaktiver i alt		49.057.250	50.226.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		49.057.250	50.226.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	43.143	17.823
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		500.854	0
Tilgodehavende leje		1.015.595	1.232.933
Tilgodehavender i alt		1.559.592	1.250.756
Likvide beholdninger		478.158	648.731
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.037.750	1.899.487
AKTIVER I ALT		51.095.000	52.125.487

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.060.000	14.060.000
Overført resultat		<u>-28.182.952</u>	<u>-36.863.582</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-14.122.952</u>	<u>-22.803.582</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	<u>64.248.684</u>	<u>59.358.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>64.248.684</u>	<u>59.358.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitut		0	13.415.277
Anden gæld	10	<u>969.268</u>	<u>2.155.792</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>969.268</u>	<u>15.571.069</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>65.217.952</u>	<u>74.929.069</u>
PASSIVER I ALT		<u>51.095.000</u>	<u>52.125.487</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Likviditets- og kapitalberedskab	12		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.751.555	3.872.258
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.250	142.582
Ejendomsadministrationshonorar	55.922	58.940
Advokathonorar	-36.500	36.500
Revision, DK	13.000	17.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	0	2.500
Revisor, UK	15.941	16.131
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.795
Diverse omkostninger	16.976	3.075
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	213.801	281.523
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	944	874
Renter, tilknyttet virksomhed	12.551	0
Renter, øvrige	0	26.479
Gældseftergivelse	14.708.968	0
Kursgevinst, valuta	0	32.721
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	14.722.463	60.074
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.162.253	3.273.778
Renter, kreditinstitutter	318.978	974.714
Renter, komplementarselskab	5.630	5.611
Nedskrivning af mellemregninger	0	312.582
Kurstab, valuta	33.292	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	3.520.153	4.566.685
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.168.750	1.276.000
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.530.674	-1.508.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-6.421.358	0
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-6.059.434	-232.000
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	90.686.498	90.686.498
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	90.686.498	90.686.498
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.358.231	8.358.231
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-40.460.498	-41.736.498
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.168.750	1.276.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.629.248	-40.460.498
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	49.057.250	50.226.000
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	40.313	17.823
Tilgodehavende moms, UK	2.830	0
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	43.143	17.823
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 351.500, primo	14.060.000	14.060.000
Ændring i året	0	0
40 kommanditanparter á kr. 351.500, ultimo	14.060.000	14.060.000
Resthæftelse	15.940.000	15.940.000
Forældet iht. forældelsesloven	-15.940.000	0
Resthæftelse i alt	0	15.940.000
Pr. anpart	0	398.500
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-36.863.582	-35.715.706
Overført af årets resultat	8.680.630	-1.147.876
Overført resultat, ultimo	-28.182.952	-36.863.582
Egenkapital i alt	-14.122.952	-22.803.582
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	69.938.050	69.938.050
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.500.000	6.500.000
Værdiregulering, primo	-10.580.050	-12.088.050
Årets værdiregulering, renterelateret	6.421.358	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.530.674	1.508.000
Værdiregulering, ultimo	-5.689.366	-10.580.050
Dagsværdi, ultimo	64.248.684	59.358.000
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	7.203.171	6.500.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	63.420.848	58.899.997
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	827.836	458.003
Langfristet del i alt	64.248.684	59.358.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties V Komplementar ApS	146.389	142.159
Skyldige renter	795.731	1.789.402
Skyldig moms, UK	0	190.245
Skyldige omkostninger	27.148	33.986
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	969.268	2.155.792
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 49.057 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 64.249.

Likvide midler på t.dkk 450 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser overfor 1. prioritets långiver.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

12 Likviditets- og kapitalberedskab

Selskabets 2. prioritetsfinansiering er i regnskabsåret eftergivet af långiver. Det løbende cash flow fra ejendommens drift er nu tilstrækkeligt til at dække de løbende forpligtelser.

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