

K/S UK Properties V

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 29144133

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. april 2018

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 17. april 2018

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties V c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29144133
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	UK Properties V Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England. Selskabets ejendom har i regnskabsåret været uden lejer.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.759.

Regulering af ejendommen og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 4.953.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 195.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -46.042.

Selskabets finansiering

Med hensyn til selskabets finansiering henvises til note 13.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendom er i februar 2018 solgt for GBP 1.457.500.

Salgsprovenuets er fuldt ud anvendt til delindfrielse af selskabets 1. prioritetslån. Selskabet 1. prioritetslångiver har efterfølgende eftergivet restgælden på lånet samt de skyldige renter.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties V for 2017 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 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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 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.

Dagsværdien er i 2017 fastsat til prisen, ejendommen er solgt for i februar 2018.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	2.952.592
Lejeindtægter i alt		0	2.952.592
Administrationsomkostninger	2	-1.836.710	-207.438
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.836.710	2.745.154
Finansielle indtægter	3	62.967	64.505
Finansielle omkostninger	4	-2.984.807	-3.398.033
Resultat før værdiregulering		-4.758.550	-588.374
Værdireguleringer	5	4.953.153	-32.589.750
ÅRETS RESULTAT		194.603	-33.178.124
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		194.603	-33.178.124
		194.603	-33.178.124

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	12.230.174	8.683.200
Materielle anlægsaktiver i alt		12.230.174	8.683.200
ANLÆGSAKTIVER I ALT		12.230.174	8.683.200
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.538	15.356
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		280.952	1.661.471
Tilgodehavender i alt		297.490	1.676.827
Likvide beholdninger	12	582.049	1.017.835
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		879.539	2.694.662
AKTIVER I ALT		13.109.713	11.377.862

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		14.060.000	14.060.000
Overført resultat		-60.101.801	-60.296.404
EGENKAPITAL I ALT	8	-46.041.801	-46.236.404
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	54.542.800	56.440.800
Anden gæld	10	4.608.714	1.173.466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.151.514	57.614.266
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		59.151.514	57.614.266
PASSIVER I ALT		13.109.713	11.377.862
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets finansiering	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	0	2.952.592
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil Bhs fraflyttede lejemålet i 2016.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	101.824	100.811
Ejendomsadministrationshonorar	53.441	56.934
Advokatomkostninger	64.565	0
Revision, DK	0	13.500
Revision, DK, regulering tidligere år	-500	0
Revisor, UK	16.315	19.605
Konsulentassistance	1.000.000	0
Salgsomkostninger	437.995	0
Ejendomsforsikring	130.297	0
Udviklingsvurdering	24.705	0
Diverse omkostninger	8.068	16.588
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	1.836.710	207.438
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	75	859
Renter, tilknyttet virksomhed	27.886	63.646
Kursgevinst, valuta	35.006	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	62.967	64.505
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	2.978.456	3.190.816
Renter, komplementarselskab	6.351	6.159
Kurstab, valuta	0	201.058
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.984.807	3.398.033
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	3.485.188	-40.447.600
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-430.035	-1.428.700
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.898.000	9.286.550
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	4.953.153	-32.589.750
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	90.686.498	90.686.498
Årets til- / afgang	491.821	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	91.178.319	90.686.498
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.414.360	8.358.231
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-82.003.298	-40.126.998
Årets regulering, afkastrelateret	3.485.188	-40.447.600
Årets regulering, kursrelateret	-430.035	-1.428.700
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-78.948.145	-82.003.298
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	12.230.174	8.683.200
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.457.500	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdien er i 2017 fastsat til en værdi svarende til den aftalte salgspris på ejendommen.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	12.728	12.601
Tilgodehavende moms, UK	3.810	2.755
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	16.538	15.356
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 351.500, primo	14.060.000	14.060.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 351.500, ultimo	14.060.000	14.060.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-60.296.404	-27.118.280
Overført af årets resultat	194.603	-33.178.124
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-60.101.801	-60.296.404
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-46.041.801	-46.236.404
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	69.938.050	69.938.050
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.500.000	6.500.000
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-13.497.250	-4.210.700
Årets kursregulering	-1.898.000	-9.286.550
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-15.395.250	-13.497.250
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	54.542.800	56.440.800
	<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	54.542.800	56.440.800
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties V Komplementar ApS	165.147	160.138
Skyldige renter	3.931.351	986.054
Skyldige omkostninger	512.216	27.274
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.608.714	1.173.466
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 12.230 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 54.543.

Likvide midler på t.dkk 456 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.

13 Selskabets finansiering

Selskabet har i februar 2018 solgt ejendommen for GBP 1.457.500 før salgsomkostninger. Salgsprovenuet er fuldt ud anvendt til delindfrielse af selskabets 1. prioritetslån.

Selskabets 1. prioritetslångiver har efterfølgende eftergivet restgælden på lånet samt de skyldige renter. Selskabets ledelse forventer på denne baggrund, at selskabet også i 2018 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.