

K/S UK Properties V

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

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29144133

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

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 29. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 7 om usikkerhed ved indregning og måling. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering af ejendommen og er således enige med ledelsen i det foretagne skøn.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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 29. maj 2015

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S UK Properties V
c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29144133
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014

Komplementar UK Properties V Komplementar ApS

Bestyrelse Frank Hansen (formand)
Preben Hydeskov
Jesper Tullin

Selskabsadm. Bækgården Administration 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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 444.

Regulering af ejendommen og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 16.163.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 15.719.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. -29.842.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet bag virksomhedens lejer har i en periode været til salg. Således er BHS kæden solgt til et joint venture efter statusdagen, primo 2015. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere i hvilken retning de nye ejere vil drive de enkelte butikker. Der er dog på nuværende tidspunkt meddelt, at de enkelte BHS butikker skal optimeres og evt. fremlejes.

Ovenstående giver naturligvis nogen usikkerhed ved vurdering af ejendommen, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2014 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

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 2014 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 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, 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.967.019	3.751.555
Lejeindtægter i alt		3.967.019	3.751.555
Administrationsomkostninger	2	-237.204	-213.801
Resultat før finansielle poster m.v.		3.729.815	3.537.754
Finansielle indtægter	3	59.800	14.722.463
Finansielle omkostninger	4	-3.345.424	-3.520.153
Resultat før dagsværdiregulering		444.191	14.740.064
Værdireguleringer	5	-16.163.041	-6.059.434
ÅRETS RESULTAT		-15.718.850	8.680.630
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		-15.718.850	8.680.630
		-15.718.850	8.680.630

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	47.575.000	49.057.250
Materielle anlægsaktiver i alt		47.575.000	49.057.250
ANLÆGSAKTIVER I ALT		47.575.000	49.057.250
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	24.300	43.143
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		964.121	500.854
Tilgodehavende leje		1.083.400	1.015.595
Tilgodehavender i alt		2.071.821	1.559.592
Likvide beholdninger	12	557.843	478.158
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.629.664	2.037.750
AKTIVER I ALT		50.204.664	51.095.000

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. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	14.060.000	14.060.000
Overført resultat		<u>-43.901.802</u>	<u>-28.182.952</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-29.841.802</u>	<u>-14.122.952</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	10	<u>78.929.475</u>	<u>64.248.684</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>78.929.475</u>	<u>64.248.684</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	11	<u>1.116.991</u>	<u>969.268</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.116.991</u>	<u>969.268</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>80.046.466</u>	<u>65.217.952</u>
PASSIVER I ALT		<u>50.204.664</u>	<u>51.095.000</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	3.967.019	3.751.555
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.250	144.250
Ejendomsadministrationshonorar	59.476	55.922
Advokathonorar	0	-36.500
Revision, DK	13.000	13.000
Revisor, UK	17.406	15.941
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.212
Diverse omkostninger	3.072	16.976
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	237.204	213.801
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	891	944
Renter, tilknyttet virksomhed	29.847	12.551
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	29.061	0
Gældseftergivelse	0	14.708.968
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	59.800	14.722.463
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.337.966	3.162.253
Renter, kreditinstitutter	1.659	318.978
Renter, komplementarselskab	5.799	5.630
Kurstab, valuta	0	33.292
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.345.424	3.520.153
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-4.459.750	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.977.500	-1.168.750
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.939.832	1.530.674
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	-9.740.959	-6.421.358
	<u>-16.163.041</u>	<u>-6.059.434</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	90.686.498	90.686.498
Årets til- / afgang	0	0
	<u>90.686.498</u>	<u>90.686.498</u>
Anskaffelsessum, ultimo	90.686.498	90.686.498
	<u>8.358.231</u>	<u>8.358.231</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	8.358.231	8.358.231
Regulering til dagsværdi, primo	-41.629.248	-40.460.498
Årets regulering, afkastrelateret	-4.459.750	0
Årets regulering, kursrelateret	2.977.500	-1.168.750
	<u>-43.111.498</u>	<u>-41.629.248</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-43.111.498	-41.629.248
	<u>47.575.000</u>	<u>49.057.250</u>
Dagsværdi, ultimo	47.575.000	49.057.250
	<u>5.000.000</u>	<u>5.500.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.000.000	5.500.000
7 Usikkerhed ved indregning og måling		
<p>Selskabet bag virksomhedens lejer har i en periode været til salg. Således er BHS kæden solgt til et joint venture efter statusdagen, primo 2015. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere i hvilken retning de nye ejere vil drive de enkelte butikker. Der er dog på nuværende tidspunkt meddelt, at de enkelte BHS butikker skal optimeres og evt. fremlejes.</p> <p>Ovenstående giver naturligvis nogen usikkerhed ved vurdering af ejendommen, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation.</p>		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	21.281	40.313
Tilgodehavende moms, UK	3.019	2.830
	<u>24.300</u>	<u>43.143</u>
Tilgodehavender i alt	24.300	43.143

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
9 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 i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-28.182.952	-36.863.582
Overført af årets resultat	-15.718.850	8.680.630
Overført resultat, ultimo	-43.901.802	-28.182.952
Egenkapital i alt	-29.841.802	-14.122.952
10 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	69.938.050	69.938.050
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.500.000	6.500.000
Værdiregulering, primo	-5.689.366	-10.580.050
Årets værdiregulering, renterelateret	9.740.959	6.421.358
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.939.832	-1.530.674
Værdiregulering, ultimo	8.991.425	-5.689.366
Dagsværdi, ultimo	78.929.475	64.248.684
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	8.295.268	7.203.171
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	77.617.730	63.420.848
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.311.745	827.836
Langfristet del i alt	78.929.475	64.248.684
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties V Komplementar ApS	150.788	146.389
Skyldige renter	848.857	795.731
Skyldige omkostninger	117.346	27.148
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.116.991	969.268
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 47.575 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 78.929.

Likvide midler på t.dkk 481 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.