

K/S UK Properties V

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29144133

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2017

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges for 2017.

København, den 28. april 2017

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Properties V

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties V for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i årsregnskabet om selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i aflæggelse af årsregnskabet efter princippet om going concern.

Ligeledes skal vi henlede opmærksomheden på note 14 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.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 28. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-.nr.: 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S UK Properties V
c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29144133
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar UK Properties V Komplementar ApS

Bestyrelse Frank Hansen (formand)
Preben Hydeskov
Jesper Tullin

Selskabsadm. Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
CVR-.nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -588.

Regulering af ejendommen og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 32.590.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 33.178.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -46.236.

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne og optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Lejers betalingsstandsning og fraflytning af ejendommen medfører usikkerhed ved vurdering af ejendommens dagsværdi, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation. Der er ved vurdering af dagsværdien taget højde for disse usikkerheder.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 1.013, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 16.069.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.952.592	4.334.353
Lejeindtægter i alt		2.952.592	4.334.353
Administrationsomkostninger	2	-207.438	-202.782
Resultat før finansielle poster m.v.		2.745.154	4.131.571
Finansielle indtægter	3	64.505	103.819
Finansielle omkostninger	4	-3.398.033	-3.638.493
Resultat før værdiregulering		-588.374	596.897
Værdireguleringer	5	-32.589.750	-895.350
ÅRETS RESULTAT		-33.178.124	-298.453
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		-33.178.124	-298.453
		-33.178.124	-298.453

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	8.683.200	50.559.500
Materielle anlægsaktiver i alt		8.683.200	50.559.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT		8.683.200	50.559.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	15.356	28.208
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.661.471	1.381.820
Tilgodehavende leje		0	1.151.365
Tilgodehavender i alt		1.676.827	2.561.393
Likvide beholdninger	12	1.017.835	614.644
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.694.662	3.176.037
AKTIVER I ALT		11.377.862	53.735.537

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		14.060.000	14.060.000
Overført resultat		-60.296.404	-27.118.280
EGENKAPITAL I ALT	8	-46.236.404	-13.058.280
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	0	65.628.667
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	65.628.667
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	56.440.800	98.683
Anden gæld	10	1.173.466	1.066.467
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		57.614.266	1.165.150
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		57.614.266	66.793.817
PASSIVER I ALT		11.377.862	53.735.537
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift	13		
Usikkerhed ved indregning og måling	14		

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>2.952.592</u>	<u>4.334.353</u>
Den indtægtsførte leje udgør leje fra Bhs Limited, indtil Bhs fraflyttede lejemålet.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	100.811	100.000
Ejendomsadministrationshonorar	56.934	65.587
Revision, DK	13.500	13.000
Revisor, UK	19.605	20.413
Diverse omkostninger	16.588	3.782
Administrationsomkostninger i alt	<u>207.438</u>	<u>202.782</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	859	1.091
Renter, tilknyttet virksomhed	63.646	53.146
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	0	49.581
Finansielle indtægter i alt	<u>64.505</u>	<u>103.819</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.190.816	3.632.518
Renter, komplementarselskab	6.159	5.975
Kurstab, valuta	201.058	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.398.033</u>	<u>3.638.493</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-40.447.600	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.428.700	2.984.500
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	9.286.550	-3.879.850
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-32.589.750	-895.350
	<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	-40.126.998	-43.111.498
Årets regulering, afkastrelateret	-40.447.600	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.428.700	2.984.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-82.003.298	-40.126.998
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	8.683.200	50.559.500
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.000.000	5.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	300.000	423.000
Afkastkrav	10,03%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Fradrag for tomgang, istandsættelse m.v., GBP	-1.800.000	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	8.472.033	49.027.394
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	8.905.163	52.190.452
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	12.601	25.000
Tilgodehavende moms, UK	2.755	3.208
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	15.356	28.208
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 351.500, primo	14.060.000	14.060.000
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 351.500, ultimo	14.060.000	14.060.000
	<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	-27.118.280	-43.901.802
Ændring af regnskabspraksis	0	17.081.975
Overført af årets resultat	-33.178.124	-298.453
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-60.296.404	-27.118.280
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-46.236.404	-13.058.280
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<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	-4.210.700	-8.090.550
Årets kursregulering	-9.286.550	3.879.850
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-13.497.250	-4.210.700
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	56.440.800	65.727.350
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	63.852.259
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	1.776.408
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	65.628.667
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	56.440.800	98.683
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties V Komplementar ApS	160.138	155.366
Skyldige renter	986.054	882.061
Skyldige omkostninger	27.274	29.040
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.173.466	1.066.467
	<hr/>	<hr/>
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

NOTER

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 8.683 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 56.441.

Likvide midler på t.dkk 985 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 lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet i 2016. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen.

1. prioritetsgælden forventes i 2017 rekonstrueret og refinansieret ved optagelse af et nyt lån hos ny långiver. Der forhandles med långiver om rekonstruktion, men udfaldet af forhandlingerne og optagelse af et nyt lån hos ny långiver er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke indgås aftale med 1. prioritetslångiver og ny långiver, skal lånet indfries, og ejendommen skal sælges. Ledelsen og administrator forventer på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at kunne forhandle aftaler på plads med långiver og ny långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2017. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter going concern princippet.

14 Usikkerhed ved indregning og måling

Lejers betalingsstandsning og fraflytning af ejendommen medfører usikkerhed ved vurdering af ejendommens dagsværdi, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation. Der er ved vurdering af dagsværdien taget højde for disse usikkerheder.