

K/S UK Properties V

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

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29144133

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2016

Frank Hansen
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 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 7. april 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 7. april 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-.nr.: 27015476

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 2015 - 31. december 2015

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
CVR-.nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 597.

Regulering af ejendommen og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 117.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 714.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -29.128.

Usikkerhed ved indregning og måling

Den koncern, som lejer af selskabets ejendom indgår i, har påbegyndt en rekonstruktionsproces (CVA). Det forventes, at rekonstruktionen vil medføre, at lejers finansielle position samlet set styrkes. Det forventes ikke, at rekonstruktionen vil påvirke lejers vilje eller evne til at overholde lejeaftalen negativt.

Ovenstående giver dog 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 2015 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 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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.

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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.334.353	3.967.019
Lejeindtægter i alt		4.334.353	3.967.019
Administrationsomkostninger	2	-202.782	-237.204
Resultat før finansielle poster m.v.		4.131.571	3.729.815
Finansielle indtægter	3	103.819	59.800
Finansielle omkostninger	4	-3.638.493	-3.345.424
Resultat før dagsværdiregulering		596.897	444.191
Værdireguleringer	5	117.208	-16.163.041
ÅRETS RESULTAT		714.105	-15.718.850
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		714.105	-15.718.850
		714.105	-15.718.850

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	50.559.500	47.575.000
Materielle anlægsaktiver i alt		50.559.500	47.575.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		50.559.500	47.575.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	28.208	24.300
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.381.820	964.121
Tilgodehavende leje		1.151.365	1.083.400
Tilgodehavender i alt		2.561.393	2.071.821
Likvide beholdninger	12	614.644	557.843
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		3.176.037	2.629.664
AKTIVER I ALT		53.735.537	50.204.664

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		14.060.000	14.060.000
Overført resultat		-43.187.697	-43.901.802
EGENKAPITAL I ALT	9	-29.127.697	-29.841.802
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	81.698.084	78.929.475
Langfristede gældsforpligtelser i alt		81.698.084	78.929.475
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	98.683	0
Anden gæld	11	1.066.467	1.116.991
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.165.150	1.116.991
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		82.863.234	80.046.466
PASSIVER I ALT		53.735.537	50.204.664
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.334.353	3.967.019
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	100.000	144.250
Ejendomsadministrationshonorar	65.587	59.476
Revision, DK	13.000	13.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Diverse omkostninger	3.782	3.072
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	202.782	237.204
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.091	891
Renter, tilknyttet virksomhed	53.146	29.847
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	49.581	29.061
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	103.819	59.800
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.632.518	3.337.966
Renter, kreditinstitutter	0	1.659
Renter, komplementarselskab	5.975	5.799
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.638.493	3.345.424
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-4.459.750
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	2.984.500	2.977.500
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.961.127	-9.740.959
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-4.828.419	-4.939.832
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	117.208	-16.163.041
	<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	-43.111.498	-41.629.248
Årets regulering, afkastrelateret	0	-4.459.750
Årets regulering, kursrelateret	2.984.500	2.977.500
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-40.126.998	-43.111.498
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	50.559.500	47.575.000
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.000.000	5.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
7 Usikkerhed ved indregning og måling		
Den koncern, som lejer af selskabets ejendom indgår i, har påbegyndt en rekonstruktionsproces (CVA). Det forventes, at rekonstruktionen vil medføre, at lejers finansielle position samlet set styrkes. Det forventes ikke, at rekonstruktionen vil påvirke lejers vilje eller evne til at overholde lejeaftalen negativt.		
Ovenstående giver dog nogen usikkerhed ved vurdering af ejendommen, idet en eventuel køber vil have svært ved at vurdere den fremtidige lejesituation.		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	25.000	21.281
Tilgodehavende moms, UK	3.208	3.019
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	28.208	24.300
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 351.500, primo	14.060.000	14.060.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
40 kommanditanparter á kr. 351.500, ultimo	<u>14.060.000</u>	<u>14.060.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-43.901.802	-28.182.952
Overført af årets resultat	<u>714.105</u>	<u>-15.718.850</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-43.187.697</u>	<u>-43.901.802</u>
Egenkapital i alt	<u>-29.127.697</u>	<u>-29.841.802</u>
10 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	<u>69.938.050</u>	<u>69.938.050</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Værdiregulering, primo	8.991.425	-5.689.366
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.961.127	9.740.959
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>4.828.419</u>	<u>4.939.832</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>11.858.717</u>	<u>8.991.425</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>81.796.767</u>	<u>78.929.475</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>8.089.159</u>	<u>8.295.268</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	79.921.675	77.617.730
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>1.776.409</u>	<u>1.311.745</u>
Langfristet del i alt	<u>81.698.084</u>	<u>78.929.475</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>98.683</u>	<u>0</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties V Komplementar ApS	155.366	150.788
Skyldige renter	882.061	848.857
Skyldige omkostninger	29.040	117.346
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.066.467	1.116.991
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 50.560 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med restgæld på t.dkk 81.797.

Likvide midler på t.dkk 512 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.