

K/S UK Properties III

c/o FGA af 30.10.2012 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(8. regnskabsår)

CVR nr. 28968973

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013



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 2012 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S UK Properties III.

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 24. maj 2013

I bestyrelsen:



Frank Hansen (formand)

Preben Hydskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties III for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 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 finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 12, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommene. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge et andet skøn.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 13, der beskriver selskabets særlige forhold for regnskabsåret. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af elimineringer af alle interne mellemregninger med tilknyttede selskaber samt i, at der opgøres periodiserede renter af gælden på selskabets lån hos sin danske långiver.

Uden at tage forbehold skal vi henvise til ledelsesberetningen og note 14, hvor forudsætningerne for den fortsatte drift fremgår. Det er ledelsens opfattelse, at forudsætningerne kan indfris og har derfor aflagt regnskabet efter princippet om going-concern. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf og er således enige med ledelsen heri.

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 24. maj 2013

JWS Revision

Registreret Revisionsaktieselskab


Jens Weien Svendsen
Registreret revisor


Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties III c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28968973
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
Komplementar	UK Properties III 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 Registreret Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.480.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.402.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 874.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk -89.061. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk 71.300.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 12 i årsregnskabet om usikkerheder ved indregning eller måling af selskabets investeringsejendomme.

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

Særlige forhold

Der henvises til note 13 i årsregnskabet om særlige forhold.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været særlige forhold.

Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 14.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Med hensyn til ny aftale vedrørende finansiering henvises til note 14. Der er herudover 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 III for 2012 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 913,20 (890, pr. 31/12 2011).

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 rentekomkostninger 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**

Investeringsejendomme 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

	<u>Note</u>	<u>2012 dkk</u>	<u>2011 dkk</u>
Lejeindtægter	1	5.135.144	5.045.971
Lejeindtægter i alt		5.135.144	5.045.971
Administrationsomkostninger	2	-1.616.788	-1.107.603
Resultat før finansielle poster m.v.		3.518.356	3.938.368
Finansielle indtægter	3	12.787.803	1.464.687
Finansielle omkostninger	4	-14.825.877	-18.149.613
Resultat før dagsværdiregulering		1.480.282	-12.746.558
Tab/avance ved salg af ejendom		-4.756.140	8.896.630
Værdireguleringer	5	2.402.245	-26.333.382
ÅRETS RESULTAT		-873.613	-30.183.310
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-873.613	-30.183.310
Til disposition		-873.613	-30.183.310

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	6	142.641.840	139.018.000
Materielle anlægsaktiver i alt		142.641.840	139.018.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		142.641.840	139.018.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.467.856
Andre tilgodehavender	7	72.338	69.690.735
Tilgodehavende leje		372.658	0
Tilgodehavender i alt		444.996	71.158.591
Likvide beholdninger		5.494.373	4.077.708
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.939.369	75.236.299
AKTIVER I ALT		148.581.209	214.254.299

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 80.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	8.700.000	8.700.000
Overført resultat		<u>-97.761.225</u>	<u>-96.887.612</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-89.061.225</u>	<u>-88.187.612</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, The Co-Operative bank	9	102.333.192	0
Kreditinstitut, FS Finans III A/S		<u>0</u>	<u>167.079.355</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>102.333.192</u>	<u>167.079.355</u>
Prioritetsgæld, The Co-Operative bank	9	1.461.120	61.343.250
Kreditinstitut, FS Finans III A/S		121.170.837	0
Bygge kredit, Amagerbanken af 2011 A/S		0	62.785.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8.491.032
Anden gæld	10	11.476.695	1.258.654
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje		<u>1.200.590</u>	<u>1.484.308</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>135.309.242</u>	<u>135.362.556</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>237.642.434</u>	<u>302.441.911</u>
PASSIVER I ALT		<u>148.581.209</u>	<u>214.254.299</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Usikkerheder ved indregning eller måling	12		
Særlige forhold	13		
Likviditets- og kapitalberedskab	14		

NOTER

	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>5.135.144</u>	<u>5.045.971</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	174.522	170.438
Ejendomsadministrationshonorar	247.606	229.705
Advokathonorar	714.085	294.068
Revision, DK	17.000	15.000
Revisor, UK	16.419	11.624
Omkostninger ved genudlejning	311.840	192.749
Regnskabsmæssig assistance	2.500	-6.000
Egen andel af fællesomkostninger	120.420	122.532
Diverse omkostninger	<u>12.396</u>	<u>77.487</u>
Administrationsomkostninger i alt	<u>1.616.788</u>	<u>1.107.603</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	3.512	1.443.362
Renter, øvrige	124.256	21.325
Nedskrivning af mellemregninger	12.156.972	0
Kursgevinst, valuta	<u>503.063</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>12.787.803</u>	<u>1.464.687</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.011.677	2.004.339
Renter, kreditinstitutter	9.923.358	14.821.520
Renter, komplementarselskab	5.809	5.668
Øvrige renter	483.473	318.369
Kurstab, valuta	14.113	852.104
Låneomkostninger	<u>1.387.447</u>	<u>147.613</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>14.825.877</u>	<u>18.149.613</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-28.307.545
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.623.840	3.587.697
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 9	<u>-1.221.595</u>	<u>-1.613.534</u>
Værdireguleringer i alt	<u>2.402.245</u>	<u>-26.333.382</u>

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	172.351.076	177.641.087
Årets tilgang	0	54.554.121
Årets afgang/salg	0	-59.844.132
Anskaffelsessum, ultimo	<u>172.351.076</u>	<u>172.351.076</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>16.971.890</u>	<u>16.971.890</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-33.333.076	-12.988.987
Afgang ved salg	0	4.375.759
Årets regulering, afkastrelateret	0	-28.307.545
Årets regulering, kursrelateret	3.623.840	3.587.697
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-29.709.236</u>	<u>-33.333.076</u>
Dagsværdi pr. 31.12.	<u>142.641.840</u>	<u>139.018.000</u>
Dagsværdi pr. 31.12., GBP	<u>15.620.000</u>	<u>15.620.000</u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	<u>6,80%</u>	<u>6,80%</u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende salgssum	0	69.418.762
Andre tilgodehavender	72.338	271.973
Tilgodehavender i alt	<u>72.338</u>	<u>69.690.735</u>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 2.000.000, ultimo	<u>80.000.000</u>	<u>80.000.000</u>
Den kontante del af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 217.500, primo	8.700.000	8.700.000
Ændring i året	0	0
40 kommanditanparter á kr. 217.500, ultimo	<u>8.700.000</u>	<u>8.700.000</u>
Resthæftelse i alt	<u>71.300.000</u>	<u>71.300.000</u>
Pr. anpart	<u>1.782.500</u>	<u>1.782.500</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-96.887.612	-66.704.302
Overført af årets resultat	-873.613	-30.183.310
Overført resultat, ultimo	<u>-97.761.225</u>	<u>-96.887.612</u>
Egenkapital i alt	<u>-89.061.225</u>	<u>-88.187.612</u>

NOTER

	<u>2012</u> <u>dkk</u>	<u>2011</u> <u>dkk</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
The Co-Operative bank	<u>97.148.508</u>	<u>55.919.041</u>
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	<u>97.148.508</u>	<u>55.919.041</u>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	<u>11.366.000</u>	<u>6.892.500</u>
Værdiregulering, primo	5.424.209	3.810.675
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>1.221.595</u>	<u>1.613.534</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>6.645.804</u>	<u>5.424.209</u>
Dagsværdi pr. 31.12.	<u>103.794.312</u>	<u>61.343.250</u>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	<u>11.366.000</u>	<u>6.892.500</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>102.333.192</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>102.333.192</u>	<u>0</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.461.120</u>	<u>61.343.250</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties III Komplementar ApS	146.232	145.397
Skyldige renter	9.746.455	161.446
Skyldige omkostninger	<u>1.584.008</u>	<u>951.811</u>
Anden gæld i alt	<u>11.476.695</u>	<u>1.258.654</u>

NOTER

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 142.642 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Ejerpant på nom. t.gbp 22.000 med sikkerhed i selskabets ejendom og resthæftelse er tillige stillet til sikkerhed for engagement med selskabets finansieringskilder i moder- og søsterselskaber.

Likvide midler på t.dkk 415 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 Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabet indregner sine investeringsejendomme i henhold til vurderinger indhentet af selskabets 2. prioritets långiver hos en anerkendt specialist inden for ejendomsinvesteringer i England.

Vurderingen er den samme, som blev lagt til grund for værdiansættelsen i regnskabet for 2011.

Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en hvis usikkerhed ved fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendomme.

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

13 Særlige forhold

I 2013 er besluttet, at der foretages eliminering af alle interne mellemregningskonti med tilknyttede selskaber. Da der er en direkte sammenhæng mellem debitor og kreditor inden for "koncernen" og af hensyn til det retvisende billede er alle mellemregninger elimineret pr. 31. december 2012.

Pr. 31. december 2012 er opgjort periodiserede renter af selskabets gæld f.s.v.a. den danske 2. prioritets långiver uagtet, at de ikke formelt er tilskrevet pr. ultimo regnskabsåret, idet den nye kreditor på långivningen efter statusdagen har meddelt, at retten hertil udnyttes. Rentetilskrivningen er foretaget med 7 % p.a.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været særlige forhold.

14 Likviditets- og kapitalberedskab

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået en endelig aftale med FS Finans III A/S om rekonstruktion af selskabets finansiering. Aftalen er et led i en samlet aftale med FS Finans III A/S for selskabet, dets moderselskab og dets øvrige tilknyttede virksomheder.

Den indgåede aftale indebærer, at selskabets finansieringsforhold er sikret.

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