

## **K/S UK Properties III**

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2013**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 28968973

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2014

-----  
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 2013 - Aktiver  | 11      |
| Balance pr. 31. december 2013 - Passiver | 12      |
| Noter                                    | 13 - 15 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 1. april 2014

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Preben Hydeskov

---

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 1. april 2014

**JWS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor

Claus Hansen  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S UK Properties III<br>c/o Habro & Finansgruppen Fund Management<br>Amaliegade 27<br>1256 København K |
|                     | CVR-nr.: 28968973   |
|                     | Hjemsted: København   |
|                     | Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013   |
| <b>Komplementar</b> | UK Properties III Komplementar ApS  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Frank Hansen (formand)<br>Preben Hydeskov<br>Jesper Tullin  |
| <b>Selskabsadm.</b> | FGA af 30.10.2012 A/S<br>Amaliegade 27<br>1256 København K  |
| <b>Revision</b>     | JWS Revision<br>Godkendt Revisionsaktieselskab<br>Slotsmarken 12<br>2970 Hørsholm                       |

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet er ved at afvikle sin hovedaktivitet, der bestod i udlejning af ejendom i England, idet

### Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 117.939.

Regulering af solgt ejendom og indfriet gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 33.691.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 151.630.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 2.569.

Kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk 71.300 anses for forældet efter den gældende forældelseslov.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventes at blive likvideret i løbet af 2014.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties III for 2013 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 891,95 (913,2 pr. 31/12 2012).

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, værdiregulering af gæld 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

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 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**

|   | <u>Note</u> | <u>2013</u><br><u>dkk</u> | <u>2012</u><br><u>dkk</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter                               | 1           | 6.494.816                 | 5.135.144                 |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>                  |             | <b>6.494.816</b>          | <b>5.135.144</b>          |
| Administrationsomkostninger                 | 2           | -382.428                  | -1.616.788                |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>6.112.388</b>          | <b>3.518.356</b>          |
| Finansielle indtægter                       | 3           | 118.715.911               | 12.787.803                |
| Finansielle omkostninger                    | 4           | -6.889.129                | -14.825.877               |
| <b>Resultat før dagsværdiregulering</b>     |             | <b>117.939.170</b>        | <b>1.480.282</b>          |
| Tab/avance ved salg af ejendom              |             | 31.098.773                | -4.756.140                |
| Værdireguleringer                           | 5           | 2.591.849                 | 2.402.245                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>151.629.792</u></b> | <b><u>-873.613</u></b>    |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                           |                           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                           |                           |
| Overført resultat                           |             | <u>151.629.792</u>        | <u>-873.613</u>           |
|   |             | <b><u>151.629.792</u></b> | <b><u>-873.613</u></b>    |

**BALANCE PR. 31. december 2013****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2013</u><br>dkk | <u>31.12.2012</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsejendomme                 | 6           | 0                        | 142.641.840              |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <u>0</u>                 | <u>142.641.840</u>       |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <u>0</u>                 | <u>142.641.840</u>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 7           | 3.292.026                | 72.338                   |
| Tilgodehavende leje                   |             | 0                        | 372.658                  |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <u>3.292.026</u>         | <u>444.996</u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>           |             | <u>2.398.192</u>         | <u>5.494.373</u>         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <u>5.690.218</u>         | <u>5.939.369</u>         |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <u>5.690.218</u>         | <u>148.581.209</u>       |

**BALANCE PR. 31. december 2013****PASSIVER**

|   | <u>Note</u> | <u>31.12.2013</u><br>dkk | <u>31.12.2012</u><br>dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                                  |             |                          |                          |
| Stamkapitalen udgør kr. 80.000.000.                 |             |                          |                          |
| Kontant andel af stamkapital                        | 8           | 0                        | 8.700.000                |
| Overført resultat                                   |             | 2.568.567                | -97.761.225              |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                            |             | <b>2.568.567</b>         | <b>-89.061.225</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                           |             |                          |                          |
| <b>Langfristet gæld</b>                             |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld                                      | 9           | 0                        | 102.333.192              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b>0</b>                 | <b>102.333.192</b>       |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>              |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld                                      | 9           | 0                        | 1.461.120                |
| Kreditinstitut                                      |             | 0                        | 121.170.837              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                   |             | 2.843.235                | 0                        |
| Anden gæld  | 10          | 278.416                  | 11.476.695               |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje      |             | 0                        | 1.200.590                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>        |             | <b>3.121.651</b>         | <b>135.309.242</b>       |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                      |             | <b>3.121.651</b>         | <b>237.642.434</b>       |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                               |             | <b>5.690.218</b>         | <b>148.581.209</b>       |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 11          |                          |                          |

## NOTER

|   | <b>2013</b>        | <b>2012</b>       |
|---|--------------------|-------------------|
|   | <b>dkk</b>         | <b>dkk</b>        |
| <b>1 Lejeindtægter</b>                              |                    |                   |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>                          | <b>6.494.816</b>   | <b>5.135.144</b>  |
| <b>2 Administrationsomkostninger</b>                |                    |                   |
| Selskabsadministrationshonorar                      | 176.564            | 174.522           |
| Ejendomsadministrationshonorar                      | 234.926            | 247.606           |
| Advokathonorar                                      | 61.082             | 714.085           |
| Revision, DK  | 13.000             | 17.000            |
| Revisor, UK   | 15.941             | 16.419            |
| Omkostninger ved genudlejning                       | 17.263             | 311.840           |
| Regnskabsmæssig assistance                          | 0                  | 2.500             |
| Egen andel af fællesomkostninger                    | -147.059           | 120.420           |
| Diverse omkostninger                                | 10.711             | 12.396            |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>            | <b>382.428</b>     | <b>1.616.788</b>  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                      |                    |                   |
| Renter, kreditinstitutter                           | 3.450              | 3.512             |
| Renter, øvrige                                      | 0                  | 124.256           |
| Renter, tilknyttet virksomhed                       | 492.714            | 0                 |
| Gældseftergivelse                                   | 41.595.273         | 0                 |
| Gældseftergivelse af mellemregninger                | 76.624.474         | 12.156.972        |
| Kursgevinst, valuta                                 | 0                  | 503.063           |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                  | <b>118.715.911</b> | <b>12.787.803</b> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                   |                    |                   |
| Renter, prioritetsgæld                              | 3.115.518          | 3.011.677         |
| Renter, tilknyttet virksomhed                       | 743.150            | 0                 |
| Renter, kreditinstitutter                           | 2.881.093          | 9.923.358         |
| Renter, komplementarselskab                         | 5.791              | 5.809             |
| Øvrige renter                                       | 2.416              | 483.473           |
| Kurstab, valuta                                     | 86.118             | 14.113            |
| Låneomkostninger                                    | 55.043             | 1.387.447         |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>               | <b>6.889.129</b>   | <b>14.825.877</b> |
| <b>5 Værdireguleringer</b>                          |                    |                   |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6     | 0                  | 0                 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6       | 0                  | 3.623.840         |
| Regulering langfristet gæld, dagsværdi, jf. note 9  | 6.645.804          | -1.221.595        |
| Regulering langfristede gæld ved indfrielse af gæld | -4.053.955         | 0                 |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>                      | <b>2.591.849</b>   | <b>2.402.245</b>  |

## NOTER

|  | <b>2013</b>      | <b>2012</b>        |
|--|------------------|--------------------|
|  | <b>dkk</b>       | <b>dkk</b>         |
| <b>6 Investeringsejendomme</b>               |                  |                    |
| Anskaffelsessum, primo                       | 172.351.076      | 172.351.076        |
| Årets afgang/salg                            | -172.351.076     | 0                  |
| Anskaffelsessum, ultimo                      | 0                | 172.351.076        |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP                 | 0                | 16.971.890         |
| Regulering til dagsværdi, primo              | -29.709.236      | -33.333.076        |
| Afgang ved salg                              | 29.709.236       | 0                  |
| Årets regulering, kursrelateret              | 0                | 3.623.840          |
| Regulering til dagsværdi, ultimo             | 0                | -29.709.236        |
| <b>Dagsværdi pr. 31.12.</b>                  | <b>0</b>         | <b>142.641.840</b> |
| Dagsværdi pr. 31.12., GBP                    | 0                | 15.620.000         |
| <b>7 Tilgodehavender</b>                     |                  |                    |
| Tilgodehavende salgssum                      | 2.675.850        | 0                  |
| Tilgodehavende moms                          | 616.176          | 0                  |
| Andre tilgodehavender                        | 0                | 72.338             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>3.292.026</b> | <b>72.338</b>      |
| <b>8 Egenkapital</b>                         |                  |                    |
| Stamkapital udgør:                           |                  |                    |
| 40 kommanditanparter á kr. 2.000.000, ultimo | 80.000.000       | 80.000.000         |
| Den kontante del af stamkapital udgør:       |                  |                    |
| 40 kommanditanparter á kr. 217.500, primo    | 8.700.000        | 8.700.000          |
| Ændring i året                               | -8.700.000       | 0                  |
| 40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo         | 0                | 8.700.000          |
| Resthæftelse                                 | 80.000.000       | 71.300.000         |
| Forældet iht. forældelsesloven               | -80.000.000      | 0                  |
| Resthæftelse i alt                           | 0                | 71.300.000         |
| Pr. anpart                                   | 0                | 1.782.500          |
| <b>Overført resultat</b>                     |                  |                    |
| Overført resultat, primo                     | -97.761.225      | -96.887.612        |
| Udlodning                                    | -51.300.000      | 0                  |
| Overført af årets resultat                   | 151.629.792      | -873.613           |
| Overført resultat, ultimo                    | 2.568.567        | -97.761.225        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>2.568.567</b> | <b>-89.061.225</b> |

## NOTER

|   | <b>2013</b>    | <b>2012</b>        |
|---|----------------|--------------------|
|   | <b>dkk</b>     | <b>dkk</b>         |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <b>9 Prioritetsgæld</b>                                       |                |                    |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs                            | 0              | 97.148.508         |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| Prioritetsgæld, nominelt GBP                                  | 0              | 11.366.000         |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| Værdiregulering, primo  | 6.645.804      | 5.424.209          |
| Årets værdiregulering, realiseret ved indfrielse              | -6.645.804     | 1.221.595          |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| Værdiregulering, ultimo                                       | 0              | 6.645.804          |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <b>Dagsværdi pr. 31.12.</b>                                   | <b>0</b>       | <b>103.794.312</b> |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP               | 0              | 11.366.000         |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <u>Langfristet del:</u>                                       |                |                    |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen                     | 0              | 0                  |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen                  | 0              | 102.333.192        |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| Langfristet del i alt   | 0              | 102.333.192        |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <u>Kortfristet del:</u>                                       |                |                    |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen                        | 0              | 1.461.120          |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <b>10 Anden gæld</b>  |                |                    |
| Mellemregning med UK Properties III Komplementar ApS          | 150.573        | 146.232            |
| Skyldige renter   | 0              | 9.746.455          |
| Skyldige omkostninger   | 127.843        | 1.584.008          |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <b>Anden gæld i alt</b>                                       | <b>278.416</b> | <b>11.476.695</b>  |
|   | <hr/>          | <hr/>              |
| <b>11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b> |                |                    |
| Ingen   |                |                    |