

K/S UK Properties III

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

Årsrapport for 2014

(10. regnskabsår)

CVR nr. 28968973

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 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2015 fravælges.

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 III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties III 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 29. maj 2015

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties III c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28968973
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	UK Properties III 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

Selskabet er ved at afvikle sin hovedaktivitet, der bestod i udlejning af ejendom i England, idet selskabets faste ejendom er blevet solgt.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -73.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 73.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 2.495.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventes at blive afviklet i løbet af 2015.

Resultatfordeling

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties III 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, 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>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	8.299	6.494.816
Lejeindtægter i alt		8.299	6.494.816
Administrationsomkostninger	2	-276.147	-382.428
Resultat før finansielle poster m.v.		-267.848	6.112.388
Finansielle indtægter	3	162.870	118.715.911
Finansielle omkostninger	4	31.550	-6.889.129
Resultat før dagsværdiregulering		-73.428	117.939.170
Tab/avance ved salg af ejendom		0	31.098.773
Værdireguleringer	5	0	2.591.849
ÅRETS RESULTAT		-73.428	151.629.792
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-73.428	151.629.792
		-73.428	151.629.792

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.803.635	0
Andre tilgodehavender	7	407.190	3.292.026
Tilgodehavende leje		6.484	0
Tilgodehavender i alt		<u>2.217.309</u>	<u>3.292.026</u>
Likvide beholdninger		<u>446.221</u>	<u>2.398.192</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.663.530</u>	<u>5.690.218</u>
AKTIVER I ALT		<u>2.663.530</u>	<u>5.690.218</u>

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. 80.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	0	0
Overført resultat		<u>2.495.139</u>	<u>2.568.567</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>2.495.139</u>	<u>2.568.567</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.843.235
Anden gæld	10	<u>168.391</u>	<u>278.416</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>168.391</u>	<u>3.121.651</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>168.391</u>	<u>3.121.651</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.663.530</u>	<u>5.690.218</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.299	6.494.816
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	74.172	176.564
Ejendomsadministrationshonorar	-36.475	234.926
Advokathonorar	103.855	61.082
Revision, DK	13.000	13.000
Revisor, UK	22.826	15.941
Omkostninger ved genudlejning	0	17.263
Egen andel af fællesomkostninger	93.775	-147.059
Diverse omkostninger	4.994	10.711
Administrationsomkostninger i alt	276.147	382.428
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.560	3.450
Renter, øvrige	9.052	0
Renter, tilknyttet virksomhed	23.861	492.714
Gældseftergivelse	0	41.595.273
Gældseftergivelse af mellemregninger	0	76.624.474
Kursgevinst, valuta	128.397	0
Finansielle indtægter i alt	162.870	118.715.911
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	-37.527	3.115.518
Renter, tilknyttet virksomhed	0	743.150
Renter, kreditinstitutter	12	2.881.093
Renter, komplementarselskab	5.965	5.791
Øvrige renter	0	2.416
Kurstab, valuta	0	86.118
Låneomkostninger	0	55.043
Finansielle omkostninger i alt	-31.550	6.889.129
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering langfristet gæld, dagsværdi, jf. note 9	0	6.645.804
Regulering langfristede gæld ved indfrielse af gæld	0	-4.053.955
Værdireguleringer i alt	0	2.591.849

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	0	172.351.076
Årets afgang/salg	0	-172.351.076
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
Regulering til dagsværdi, primo	0	-29.709.236
Afgang ved salg	0	29.709.236
Årets regulering, kursrelateret	0	0
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo	0	0
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende salgssum	0	2.675.850
Tilgodehavende moms	388.446	616.176
Andre tilgodehavender	18.744	0
Tilgodehavender i alt	407.190	3.292.026
8 Egenkapital		
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., primo	0	8.700.000
Ændring i året	0	-8.700.000
40 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.568.567	-97.761.225
Udlodning	0	-51.300.000
Overført af årets resultat	-73.428	151.629.792
Overført resultat, ultimo	2.495.139	2.568.567
Egenkapital i alt	2.495.139	2.568.567

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	0	6.645.804
Årets værdiregulering, realiseret ved indfrielse	0	-6.645.804
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties III Komplementar ApS	155.113	150.573
Skyldig moms, DK	278	0
Skyldige omkostninger	13.000	127.843
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	168.391	278.416
	<hr/>	<hr/>
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen		