

## **K/S UK Properties VII**

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

### **Årsrapport for 2015**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30071514

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

---

Frank Hansen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Noter	11 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S UK Properties VII.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten 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 fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 7. april 2016

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Preben Hydeskov

---

Jesper Tullin

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S UK Properties VII c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30071514
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	UK Properties VII Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
<b>Selskabsadm.</b>	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 466.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 605.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.071.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -49.573.

### 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.

### Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 13.

### 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 VII 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	4.519.184	4.053.528
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>4.519.184</b>	<b>4.053.528</b>
Administrationsomkostninger	2	-259.548	-267.674
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>4.259.636</b>	<b>3.785.854</b>
Finansielle indtægter	3	36.832	85.913
Finansielle omkostninger	4	-3.830.698	-3.629.396
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>465.770</b>	<b>242.371</b>
Værdireguleringer	5	605.261	-11.727.180
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.071.031</u></b>	<b><u>-11.484.809</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.071.031</u>	<u>-11.484.809</u>
		<b><u>1.071.031</u></b>	<b><u>-11.484.809</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	55.615.451	52.332.501
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>55.615.451</b>	<b>52.332.501</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>55.615.451</b>	<b>52.332.501</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	27.500	21.782
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>27.500</b>	<b>21.782</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>614.991</b>	<b>631.829</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>642.491</b>	<b>653.611</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>56.257.942</b>	<b>52.986.112</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.800.000	14.800.000
Overført resultat	8	-64.373.015	-65.444.046
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-49.573.015</b>	<b>-50.644.046</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	9	84.850.525	82.856.774
Pengekreditorer, DK	9	18.186.887	18.186.887
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>103.037.412</b>	<b>101.043.661</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	9	1.316.701	1.174.950
Gæld til tilknyttede virksomheder		554.225	352.325
Anden gæld	10	626.133	780.238
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		296.486	278.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.793.545</b>	<b>2.586.497</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>105.830.957</b>	<b>103.630.158</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>56.257.942</b>	<b>52.986.112</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Usikkerheder ved indregning eller måling	12		
Likviditets- og kapitalberedskab	13		

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>1 Lejeindtægter</b>		
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>4.519.184</u></b>	<b><u>4.053.528</u></b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Peacocks Stores Limited.		
Lejen udgør p.t. GBP 439.807. Lejemålet løber indtil 2024.		
	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	110.000	144.250
Ejendomsadministrationshonorar	97.165	88.113
Revision, DK	0	15.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Diverse omkostninger	31.970	2.905
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b><u>259.548</u></b>	<b><u>267.674</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	275	243
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	36.556	85.669
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b><u>36.832</u></b>	<b><u>85.913</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	3.824.662	3.623.592
Renter, komplementarselskab	6.036	5.804
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>3.830.698</u></b>	<b><u>3.629.396</u></b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	1.382.523
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.282.950	3.275.250
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-5.163.978	-5.354.448
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	2.486.289	-11.030.505
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>605.261</b>	<b>-11.727.180</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	107.751.403	107.751.403
Årets til- / afgang	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	107.751.403	107.751.403
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.689.571	9.689.571
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-55.418.902	-60.076.675
Årets regulering, afkastrelateret	0	1.382.523
Årets regulering, kursrelateret	3.282.950	3.275.250
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-52.135.952	-55.418.902
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>55.615.451</b>	<b>52.332.501</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.500.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	27.500	21.782
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>27.500</b>	<b>21.782</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 600.000	24.000.000	24.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 370.000, primo	14.800.000	14.800.000
Ændring i året	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
40 kommanditanparter á kr. 370.000, ultimo	14.800.000	14.800.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-65.444.046	-53.959.237
Overført af årets resultat	1.071.031	-11.484.809
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	-64.373.015	-65.444.046
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-49.573.015</b>	<b>-50.644.046</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, UK</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	76.841.150	77.383.337
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.920.347	6.969.177
Værdiregulering, primo	6.648.387	-9.736.566
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.486.289	11.030.505
Årets værdiregulering, kursrelateret	5.163.978	5.354.448
Værdiregulering, ultimo	9.326.076	6.648.387
Dagsværdi, ultimo	<b>86.167.226</b>	<b>84.031.724</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	8.521.368	8.831.500
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	79.335.069	77.480.786
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.515.456	5.375.988
Langfristet del i alt	84.850.525	82.856.774
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.316.701	1.174.950
<b>Pengekreditorer, DK</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	18.186.887	18.186.887
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	18.186.887	18.186.887
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties VII Komplementar ApS	156.961	150.925
Skyldige renter	231.135	301.074
Skyldig moms, UK	214.274	201.626
Skyldige omkostninger	23.763	126.613
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>626.133</b>	<b>780.238</b>

## NOTER

### 11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 55.615 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld t.dkk 86.167.

#### 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 en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en vis 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 Likviditets- og kapitalberedskab

Selskabets likvide beredskab er begrænset og medfører usikkerhed om selskabets evne til løbende er afregne selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Selskabet er således i et vist omfang afhængig af fortsat velvilje fra selskabets finansieringskilder til at tilpasse betalinger til pengestrømmene fra drift af ejendommene.

Der er dermed usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets ledelse forventer dog fortsat velvilje fra selskabets kreditorer og aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.