

K/S UK Properties VII

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30071514

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. april 2018

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 ledelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 17. april 2018

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties VII c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30071514 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	UK Properties VII Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 509.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.115.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.624.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -30.206.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 14 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 15.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties VII for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.738.534	4.027.333
Lejeindtægter i alt		3.738.534	4.027.333
Administrationsomkostninger	2	-210.748	-217.482
Resultat før finansielle poster m.v.		3.527.786	3.809.851
Finansielle indtægter	3	135.228	61.414
Finansielle omkostninger	4	-3.154.169	-3.350.443
Resultat før værdiregulering		508.845	520.822
Værdireguleringer	5	1.115.338	1.032.799
ÅRETS RESULTAT		<u>1.624.183</u>	<u>1.553.621</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.624.183</u>	<u>1.553.621</u>
		<u>1.624.183</u>	<u>1.553.621</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	46.151.601	46.889.281
Materielle anlægsaktiver i alt		46.151.601	46.889.281
ANLÆGSAKTIVER I ALT		46.151.601	46.889.281
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	14.001	13.861
Tilgodehavender i alt		14.001	13.861
Likvide beholdninger		476.525	559.406
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		490.526	573.267
AKTIVER I ALT		46.642.127	47.462.548

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.800.000	14.800.000
Overført resultat	8	-45.005.844	-46.630.027
EGENKAPITAL I ALT		-30.205.844	-31.830.027
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	56.024.119	58.521.576
Pengekreditorer, DK	10	18.186.887	18.186.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt		74.211.006	76.708.463
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	1.130.647	1.109.522
Gæld til tilknyttede virksomheder		730.071	675.215
Anden gæld	11	530.213	544.780
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		246.034	254.595
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.636.965	2.584.112
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		76.847.971	79.292.575
PASSIVER I ALT		46.642.127	47.462.548
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Usikkerheder ved indregning eller måling	14		
Likviditets- og kapitalberedskab	15		

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>3.738.534</u>	<u>4.027.333</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Peacocks Stores Limited.		
Lejen udgør p.t. GBP 439.807. Lejemålene løber indtil 2024.		
	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	112.006	110.892
Ejendomsadministrationshonorar	79.634	83.867
Revisor, UK	16.315	19.605
Diverse omkostninger	2.793	3.118
Administrationsomkostninger i alt	<u>210.748</u>	<u>217.482</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	170	416
Kursgevinst, valuta	135.058	60.998
Finansielle indtægter i alt	<u>135.228</u>	<u>61.414</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.154.169	3.350.443
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.154.169</u>	<u>3.350.443</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	868.320	-1.011.190
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.606.000	-7.714.980
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.853.018	9.758.969
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	1.115.338	1.032.799
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendomme		
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	-60.862.122	-52.135.952
Årets regulering, afkastrelateret	868.320	-1.011.190
Årets regulering, kursrelateret	-1.606.000	-7.714.980
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-61.599.802	-60.862.122
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	46.151.601	46.889.281
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.400.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	439.807	439.807
Afkastkrav	7,49%	7,63%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	44.660.916	45.401.677
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	47.745.234	48.477.671
	<u> </u>	<u> </u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	14.001	13.861
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	14.001	13.861
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
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>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-46.630.027	-48.183.648
Overført af årets resultat	1.624.183	1.553.621
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-45.005.844	-46.630.027
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-30.205.844	-31.830.027
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, UK		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	75.630.044	76.253.358
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.811.275	6.867.410
Kursregulering, primo	-16.622.260	-6.863.291
Årets kursregulering	-1.853.018	-9.758.969
Kursregulering, ultimo	-18.475.278	-16.622.260
Kursværdi, ultimo	57.154.766	59.631.098
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	50.850.828	53.444.935
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.173.291	5.076.641
Langfristet del i alt	56.024.119	58.521.576
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.130.647	1.109.522
Lånets løbetid er til 20. december 2036, og renten er fast 5,45% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
10 Pengekreditorer, DK		
<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
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties VII Komplementar ApS	155.551	155.551
Skyldige renter	174.362	181.958
Skyldig moms, UK	180.581	186.865
Skyldige omkostninger	19.719	20.406
Anden gæld i alt	530.213	544.780

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 46.152 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld t.dkk 57.155.

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.

14 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 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.

15 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.