

K/S UK Properties VII

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

Årsrapport for 2018

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30071514

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledespåtegning | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver | 9 |
| Balance pr. 31. december 2018 - Passiver | 10 |
| Noter | 11 - 15 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 1. april 2019

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 2018 - 31. december 2018 |
| 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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 503.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 28.963.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 28.460.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -58.666.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 2018 - 31. december 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018 dkk</u> | <u>2017 dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 3.710.246 | 3.738.534 |
| Lejeindtægter i alt | | 3.710.246 | 3.738.534 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -219.273 | -210.748 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 3.490.973 | 3.527.786 |
| Finansielle indtægter | 3 | 154.367 | 135.228 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -3.142.578 | -3.154.169 |
| Resultat før værdiregulering | | 502.762 | 508.845 |
| Værdireguleringer | 5 | -28.963.062 | 1.115.338 |
| ÅRETS RESULTAT | | -28.460.300 | 1.624.183 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -28.460.300 | 1.624.183 |
| | | -28.460.300 | 1.624.183 |

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2018</u> dkk | <u>31.12.2017</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 16.543.801 | 46.151.601 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 16.543.801 | 46.151.601 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 16.543.801 | 46.151.601 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | 7 | 12.904 | 14.001 |
| Tilgodehavender i alt | | 12.904 | 14.001 |
| Likvide beholdninger | | 441.282 | 476.525 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 454.186 | 490.526 |
| AKTIVER I ALT | | 16.997.987 | 46.642.127 |

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2018</u> dkk | <u>31.12.2017</u> dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000. | | | |
| Kontant andel af stamkapital | 8 | 14.800.000 | 14.800.000 |
| Overført resultat | 8 | -73.466.144 | -45.005.844 |
| EGENKAPITAL I ALT | | -58.666.144 | -30.205.844 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, UK | 9 | 55.335.113 | 56.024.119 |
| Pengekreditorer, DK | 10 | 18.186.887 | 18.186.887 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 73.522.000 | 74.211.006 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, UK | 9 | 516.770 | 1.130.647 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 862.702 | 730.071 |
| Anden gæld | 11 | 520.123 | 530.213 |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje | | 242.536 | 246.034 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.142.131 | 2.636.965 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 75.664.131 | 76.847.971 |
| PASSIVER I ALT | | 16.997.987 | 46.642.127 |
| Personaleforhold | 12 | | |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 13 | | |
| Usikkerheder ved indregning eller måling | 14 | | |
| Likviditets- og kapitalberedskab | 15 | | |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter i alt | 3.710.246 | 3.738.534 |
| | <u> </u> | <u> </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. | | |
| | 2018 | 2017 |
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 103.238 | 112.006 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 78.986 | 79.634 |
| Revisor, UK | 17.913 | 16.315 |
| Omkostninger, rent review | 16.480 | 0 |
| Diverse omkostninger | 2.656 | 2.793 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Administrationsomkostninger i alt | 219.273 | 210.748 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 233 | 170 |
| Kursgevinst, valuta | 154.134 | 135.058 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle indtægter i alt | 154.367 | 135.228 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld | 3.112.918 | 3.154.169 |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 29.660 | 0 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Finansielle omkostninger i alt | 3.142.578 | 3.154.169 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 5 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6 | -29.369.200 | 868.320 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6 | -238.600 | -1.606.000 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9 | 644.738 | 1.853.018 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Værdireguleringer i alt | -28.963.062 | 1.115.338 |
| | <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 | -61.599.802 | -60.862.122 |
| Årets regulering, afkastrelateret | -29.369.200 | 868.320 |
| Årets regulering, kursrelateret | -238.600 | -1.606.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -91.207.602 | -61.599.802 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Dagsværdi, ultimo | 16.543.801 | 46.151.601 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 2.000.000 | 5.500.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 439.807 | 439.807 |
| Afkastkrav | 20,59% | 7,49% |
| 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% | 16.345.341 | 44.660.916 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 16.747.140 | 47.745.234 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

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

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 7 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 12.904 | 14.001 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 12.904 | 14.001 |
| | <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 | -45.005.844 | -46.630.027 |
| Overført af årets resultat | -28.460.300 | 1.624.183 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Overført resultat, ultimo | -73.466.144 | -45.005.844 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital i alt | -58.666.144 | -30.205.844 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| 9 Prioritetsgæld, UK | | |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 74.971.899 | 75.630.044 |
| Prioritetsgæld, nominelt GBP | 6.752.002 | 6.811.275 |
| Kursregulering, primo | -18.475.278 | -16.622.260 |
| Årets kursregulering | -644.738 | -1.853.018 |
| Kursregulering, ultimo | -19.120.016 | -18.475.278 |
| Kursværdi, ultimo | 55.851.883 | 57.154.766 |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 53.003.334 | 50.850.828 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 2.331.779 | 5.173.291 |
| Langfristet del i alt | 55.335.113 | 56.024.119 |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 516.770 | 1.130.647 |
| 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 | 170.345 | 174.362 |
| Skyldig moms, UK | 174.788 | 180.581 |
| Skyldige omkostninger | 19.439 | 19.719 |
| Anden gæld i alt | 520.123 | 530.213 |

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 16.544 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld t.dkk 55.852.

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 at 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.