

K/S UK Properties VII

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

Årsrapport for 2014

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30071514

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 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 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 VII

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties VII 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 og aflæggelse 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Som anført i note 13 i årsregnskabet er selskabets likvide beredskab begrænset, og selskabet er således i et vist omfang afhængig af fortsat velvilje fra selskabets finansieringskilder til at tilpasse betalinger til pengestrømmene fra drift af ejendommene.

Det har ikke været muligt at opnå tilsagn herom.

Dette forhold tyder på en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at indfri sine forpligtelser som led i den normale drift.

Vi tager således forbehold for aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Det har ikke været muligt at opgøre forbeholdets indvirkning på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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)

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 12, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommene. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge et andet skøn.

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 VII c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30071514
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	UK Properties VII 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

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 242.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 11.727.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 11.485.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -50.644.

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 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 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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.053.528	3.862.942
Lejeindtægter i alt		4.053.528	3.862.942
Administrationsomkostninger	2	-267.674	-264.045
Resultat før finansielle poster m.v.		3.785.854	3.598.897
Finansielle indtægter	3	85.913	101.004
Finansielle omkostninger	4	-3.629.396	-3.769.182
Resultat før dagsværdiregulering		242.371	-69.281
Værdireguleringer	5	-11.727.180	-5.313.440
ÅRETS RESULTAT		<u>-11.484.809</u>	<u>-5.382.721</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-11.484.809</u>	<u>-5.382.721</u>
		<u>-11.484.809</u>	<u>-5.382.721</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	52.332.501	47.674.728
Materielle anlægsaktiver i alt		52.332.501	47.674.728
ANLÆGSAKTIVER I ALT		52.332.501	47.674.728
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	21.782	135.060
Tilgodehavender i alt		21.782	135.060
Likvide beholdninger		631.829	238.791
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		653.611	373.851
AKTIVER I ALT		52.986.112	48.048.579

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. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.800.000	14.800.000
Overført resultat		-65.444.046	-53.959.237
EGENKAPITAL I ALT		-50.644.046	-39.159.237
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	82.856.774	67.131.769
Pengekreditorer, DK	9	18.186.887	18.186.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt		101.043.661	85.318.656
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	1.174.950	999.430
Gæld til tilknyttede virksomheder		352.325	253.428
Anden gæld	10	780.238	374.778
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		278.984	261.524
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.586.497	1.889.160
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		103.630.158	87.207.816
PASSIVER I ALT		52.986.112	48.048.579
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Usikkerheder ved indregning eller måling	12		
Likviditets- og kapitalberedskab	13		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	4.053.528	3.862.942
	<hr/>	<hr/>
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.		
	<hr/>	<hr/>
	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	144.250	144.250
Ejendomsadministrationshonorar	88.113	82.853
Revision, DK	15.000	15.000
Revisor, UK	17.406	15.941
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.212
Diverse omkostninger	2.905	1.789
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	267.674	264.045
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	243	183
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	85.669	100.821
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	85.913	101.004
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.623.592	3.369.147
Renter, kreditinstitutter	0	394.400
Renter, komplementarselskab	5.804	5.635
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.629.396	3.769.182
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.382.523	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.275.250	-1.135.812
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-5.354.448	1.535.808
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-11.030.505	-5.713.436
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-11.727.180	-5.313.440
	<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	-60.076.675	-58.940.863
Årets regulering, afkastrelateret	1.382.523	0
Årets regulering, kursrelateret	3.275.250	-1.135.812
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-55.418.902	-60.076.675
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	52.332.501	47.674.728
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.500.000	5.345.000
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Forudbetalte renter, prioritetsgæld	0	94.747
Tilgodehavende moms, DK	21.782	40.313
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	21.782	135.060
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<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	-53.959.237	-48.576.516
Overført af årets resultat	-11.484.809	-5.382.721
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-65.444.046	-53.959.237
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-50.644.046	-39.159.237
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, UK		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	77.383.337	77.867.765
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.969.177	7.012.805
Værdiregulering, primo	-9.736.566	-13.914.194
Årets værdiregulering, renterelateret	11.030.505	5.713.436
Årets værdiregulering, kursrelateret	5.354.448	-1.535.808
Værdiregulering, ultimo	6.648.387	-9.736.566
Dagsværdi, ultimo	84.031.724	68.131.199
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	8.831.500	7.638.455
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	77.480.786	62.558.849
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.375.988	4.572.920
Langfristet del i alt	82.856.774	67.131.769
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.174.950	999.430
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
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties VII Komplementar ApS	150.925	146.521
Skyldige renter	301.074	0
Skyldig moms, UK	201.626	191.972
Skyldige omkostninger	126.613	36.285
Anden gæld i alt	780.238	374.778

NOTER

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 52.333 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld t.dkk 84.032.

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.