

K/S UK Properties VII

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30071514

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2017

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 28. april 2017

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 Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30071514
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	UK Properties VII Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 521.

Regulering af ejendomme og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.033.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.554.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -31.830.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 13 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 14.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 1.531, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 16.189.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.027.333	4.519.184
Lejeindtægter i alt		4.027.333	4.519.184
Administrationsomkostninger	2	-217.482	-259.548
Resultat før finansielle poster m.v.		3.809.851	4.259.636
Finansielle indtægter	3	61.414	36.832
Finansielle omkostninger	4	-3.350.443	-3.830.698
Resultat før værdiregulering		520.822	465.770
Værdireguleringer	5	1.032.799	-925.378
ÅRETS RESULTAT		<u>1.553.621</u>	<u>-459.608</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.553.621</u>	<u>-459.608</u>
		<u>1.553.621</u>	<u>-459.608</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	46.889.281	55.615.451
Materielle anlægsaktiver i alt		46.889.281	55.615.451
ANLÆGSAKTIVER I ALT		46.889.281	55.615.451
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	13.861	27.500
Tilgodehavender i alt		13.861	27.500
Likvide beholdninger		559.406	614.991
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		573.267	642.491
AKTIVER I ALT		47.462.548	56.257.942

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.800.000	14.800.000
Overført resultat	8	-46.630.027	-48.183.648
EGENKAPITAL I ALT		-31.830.027	-33.383.648
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	58.521.576	68.752.560
Pengekreditorer, DK	9	18.186.887	18.186.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt		76.708.463	86.939.447
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	1.109.522	1.225.299
Gæld til tilknyttede virksomheder		675.215	554.225
Anden gæld	10	544.780	626.133
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		254.595	296.486
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.584.112	2.702.143
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		79.292.575	89.641.590
PASSIVER I ALT		47.462.548	56.257.942
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerheder ved indregning eller måling	13		
Likviditets- og kapitalberedskab	14		

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>4.027.333</u>	<u>4.519.184</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>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	110.892	110.000
Ejendomsadministrationshonorar	83.867	97.165
Revisor, UK	19.605	20.413
Diverse omkostninger	3.118	31.970
Administrationsomkostninger i alt	<u>217.482</u>	<u>259.548</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	416	275
Renter, øvrige	0	1
Kursgevinst, valuta	60.998	36.556
Finansielle indtægter i alt	<u>61.414</u>	<u>36.832</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	3.350.443	3.824.662
Renter, komplementarselskab	0	6.036
Finansielle omkostninger i alt	<u>3.350.443</u>	<u>3.830.698</u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.011.190	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-7.714.980	3.282.950
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	9.758.969	-4.208.328
	<u>1.032.799</u>	<u>-925.378</u>
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	107.751.403	107.751.403
Årets til- / afgang	0	0
	<u>107.751.403</u>	<u>107.751.403</u>
Anskaffelsessum, ultimo	107.751.403	107.751.403
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.689.571	9.689.571
Regulering til dagsværdi, primo	-52.135.952	-55.418.902
Årets regulering, afkastrelateret	-1.011.190	0
Årets regulering, kursrelateret	-7.714.980	3.282.950
	<u>-60.862.122</u>	<u>-52.135.952</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-60.862.122	-52.135.952
	<u>46.889.281</u>	<u>55.615.451</u>
Dagsværdi, ultimo	46.889.281	55.615.451
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.400.000	5.500.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	439.807	439.807
Afkastkrav	7,63%	7,56%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>45.401.677</u>	<u>53.835.187</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>48.477.671</u>	<u>57.517.484</u>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	13.861	27.500
	<u> </u>	<u> </u>
Andre tilgodehavender i alt	13.861	27.500
	<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	-48.183.648	-65.444.046
Ændring af regnskabspraksis	0	17.720.006
Overført af årets resultat	1.553.621	-459.608
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-46.630.027	-48.183.648
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-31.830.027	-33.383.648
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, UK		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	76.253.358	76.841.150
Prioritetsgæld, nominelt GBP	6.867.410	6.920.347
Kursregulering, primo	-6.863.291	-11.071.619
Årets kursregulering	-9.758.969	4.208.328
Kursregulering, ultimo	-16.622.260	-6.863.291
Kursværdi, ultimo	59.631.098	69.977.859
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	53.444.935	63.146.179
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.076.641	5.606.381
Langfristet del i alt	58.521.576	68.752.560
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.109.522	1.225.299
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.		
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	155.551	156.961
Skyldige renter	181.958	231.135
Skyldig moms, UK	186.865	214.274
Skyldige omkostninger	20.406	23.763
Anden gæld i alt	544.780	626.133

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 46.889 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld t.dkk 59.631.

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.

13 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.

14 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.