

K/S UK Properties I

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

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28510276

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

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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.

København, den 7. april 2016

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties I for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 7. april 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Cvr.nr. 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties I c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28510276
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	UK Properties I Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Jesper Tullin Preben Hydeskov
Selskabsadm.	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.746.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 189.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.935.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 20.190.

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 I 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	1.990.158	1.742.968
Lejeindtægter i alt		1.990.158	1.742.968
Administrationsomkostninger	2	-474.042	-362.767
Resultat før finansielle poster m.v.		1.516.116	1.380.201
Finansielle indtægter	3	782.298	112.548
Finansielle omkostninger	4	-552.295	-506.898
Resultat før dagsværdiregulering		1.746.119	985.851
Værdireguleringer	5	188.597	1.059.925
ÅRETS RESULTAT		1.934.716	2.045.776
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.934.716	2.045.776
		1.934.716	2.045.776

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	27.302.130	25.690.500
Materielle anlægsaktiver i alt		27.302.130	25.690.500
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.302.130	25.690.500
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	34.997	19.583
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.219.546
Tilgodehavende leje		439.868	385.357
Tilgodehavender i alt		474.865	2.624.486
Likvide beholdninger		183.011	88.863
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		657.876	2.713.349
AKTIVER I ALT		27.960.006	28.403.849

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		24.000.000	24.000.000
Overført resultat		-3.810.389	-5.745.105
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>20.189.611</u>	<u>18.254.895</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	0	9.467.425
Anden gæld	10	281.291	306.487
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.060.558	0
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		428.546	375.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.770.395</u>	<u>10.148.954</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>7.770.395</u>	<u>10.148.954</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.960.006</u>	<u>28.403.849</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.990.158	1.742.968
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.000	89.001
Ejendomsadministrationshonorar	73.046	61.731
Driftsomkostninger lejligheder	146.151	64.609
Advokathonorar, UK	23.085	0
Revision, DK	13.000	13.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Øvrige honorarer	57.695	112.849
Diverse omkostninger	15.652	4.171
Administrationsomkostninger i alt	474.042	362.767
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	319	558
Renter, tilknyttede virksomheder	0	59.797
Kursgevinst, valuta	781.979	52.193
Finansielle indtægter i alt	782.298	112.548
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	274.585	500.703
Renter, tilknyttede virksomheder	271.559	0
Renter, komplementarselskab	6.151	5.970
Renter, øvrige	0	225
Finansielle omkostninger i alt	552.295	506.898
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	-445.975
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.611.630	1.607.850
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	190.300	490.572
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.613.333	-592.522
Værdireguleringer i alt	188.597	1.059.925
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	42.881.708	42.881.708
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	42.881.708	42.881.708
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.889.434	3.889.434
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-17.191.208	-18.353.083
Årets regulering, afkastrelateret	0	-445.975
Årets regulering, kursrelateret	1.611.630	1.607.850
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-15.579.578	-17.191.208
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	27.302.130	25.690.500
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.700.000	2.700.000
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Moms, DK	23.844	14.465
Forsikring tilgode hos lejer	0	5.118
Andre tilgodehavender	11.153	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	34.997	19.583
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 600.000, ultimo	24.000.000	24.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 600.000 , primo	24.000.000	24.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 600.000 , ultimo	24.000.000	24.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-5.745.105	-7.790.881
Overført af årets resultat	1.934.716	2.045.776
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-3.810.389	-5.745.105
	<hr/>	<hr/>

Egenkapital i alt**20.189.611****18.254.895**

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	10.890.458
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	975.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.423.033	-1.524.983
Årets værdiregulering, renterelateret	-190.300	-490.572
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.613.333	592.522
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	-1.423.033
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	9.467.425
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	0	995.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	9.467.425
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties I Komplementar ApS	159.944	155.239
Skyldig moms, UK	65.975	63.815
Skyldige renter	0	8.615
Skyldige omkostninger	55.372	78.818
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	281.291	306.487
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**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.