

## **K/S UK Properties XI (Basildon)**

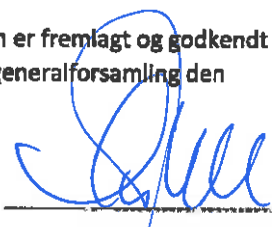
c/o FGA af 30.10.2012 A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

**Årsrapport for 2012**

(6. regnskabsår)

CVR nr. 30713877

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2013



dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>4 - 5</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>6</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>8 - 9</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>10</b>
<b>Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver</b>	<b>11</b>
<b>Balance pr. 31. december 2012 - Passiver</b>	<b>12</b>
<b>Noter</b>	<b>13 - 17</b>

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S UK Properties XI (Basildon).

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.

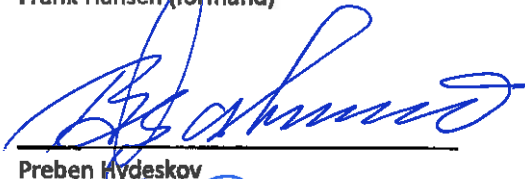
Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2013

I bestyrelsen:



Frank Hansen (formand)



Preben Hydeskov



Jesper Tullin

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties XI (Basildon)

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties XI (Basildon) for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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 afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Selskabet har afsluttet sine forhandlinger med sin danske kreditfacilitet. Imidlertid henstår stadig tilpasningen af den udenlandske kreditfacilitet.

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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)****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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 13, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendom og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommen. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge et andet skøn.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på ledelsesberetningen og note 14, der beskriver selskabets særlige forhold for regnskabsåret. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af eliminerings af alle interne mellemregninger med tilknyttede selskaber samt i, at der opgøres periodiserede renter af gælden på selskabets lån hos sin danske långiver.

**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 24. maj 2013

**JWS Revision**

Registreret Revisionsaktieselskab

  
Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor

  
Claus Hansen  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	<b>K/S UK Properties XI (Basildon)</b> c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30713877
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Komplementar</b>	<b>UK Properties XI (Basildon) Komplementar ApS</b>
<b>Bestyrelse</b>	<b>Frank Hansen (formand)</b> <b>Preben Hydeskov</b> <b>Jesper Tullin</b>
<b>Selskabsadm.</b>	<b>FGA 30.10.2012 A/S</b> <b>Amallegade 27</b> <b>1256 København K</b>
<b>Revision</b>	<b>JWS Revision</b> <b>Registreret Revisionsaktieselskab</b> <b>Slotsmarken 12</b> <b>2970 Hørsholm</b>

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

### Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 5.150.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 700.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.449.

### Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk. -71.056. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk. 46.743.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 13 i årsregnskabet om usikkerheder ved indregning eller måling af selskabets investeringsejendom.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Særlige forhold

Der henvises til note 14 i årsregnskabet om særlige forhold.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været særlige forhold.

### Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 15.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Med hensyn til ny aftale vedrørende finansiering henvises til note 15. Der er herudover 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 XI (Basildon) for 2012 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 913,20 (890,00 pr. 31/12 2011).

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**

Investeringsejendomme 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 nominal 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 2012 - 31. december 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> dkk	<u>2011</u> dkk
Lejeindtægter	1	9.027.313	8.227.446
Driftsomkostninger	2	-998.775	-627.153
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>8.028.538</b>	<b>7.600.293</b>
Administrationsomkostninger	3	-760.107	-2.684.173
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>7.268.431</b>	<b>4.916.120</b>
Finansielle indtægter	4	8.687.088	99.001
Finansielle omkostninger	5	-10.805.799	-9.918.062
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>5.149.720</b>	<b>-4.902.941</b>
Værdireguleringer	6	-700.312	-6.667.725
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>4.449.408</b>	<b>-11.570.666</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.449.408	-11.570.666
<b>Til disposition</b>		<b>4.449.408</b>	<b>-11.570.666</b>

**BALANCE PR. 31. december 2012****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>103.282.920</u>	<u>100.659.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>103.282.920</u>	<u>100.659.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>103.282.920</u>	<u>100.659.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	112.781	20.382
Tilgodehavende leje		<u>2.031.469</u>	<u>653.934</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>2.144.250</u>	<u>674.316</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.684.055</u>	<u>2.976.936</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>4.828.305</u>	<u>3.651.252</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>108.111.225</u>	<u>104.310.252</u>

## BALANCE PR. 31. december 2012

## PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	13.256.875	13.256.875
Overført resultat		-84.312.749	-88.762.157
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-71.055.874</b>	<b>-75.505.282</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Aviva	10	129.076.573	126.737.535
Kreditinstitut, FS Finans III A/S		0	43.094.001
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>129.076.573</b>	<b>169.831.536</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Aviva	10	964.677	87.465
Kreditinstitut, FS Finans III A/S		40.179.841	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	4.377.676
Anden gæld	11	6.999.950	3.592.289
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje		1.946.058	1.926.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>50.090.526</b>	<b>9.983.998</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>179.167.099</b>	<b>179.815.534</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>108.111.225</b>	<b>104.310.252</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerheder ved indregning eller måling	13		
Særlige forhold	14		
Likviditets- og kapitalberedskab	15		

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter i alt	<b>9.027.313</b>	<b>8.227.446</b>
Den Indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsskat	211.840	0
Egen andel af fællesomkostninger	215.484	0
Øvrige ejendomsudgifter	571.451	627.153
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>998.775</b>	<b>627.153</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	166.964	163.057
Ejendomsadministrationshonorar	279.018	262.644
Advokathonorar	195.757	221.143
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.795	0
Revision, DK	15.500	16.500
Revisor, UK	16.155	7.382
Regnskabsmæssig assistance	2.500	-6.000
Omkostninger rent review	0	235.337
Omkostninger genudlejning	56.814	0
Omkostninger ejendomsvurdering og -rapporter	0	106.126
Tab på tilgodehavender	0	1.671.058
Diverse omkostninger	22.604	6.926
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>760.107</b>	<b>2.684.173</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.428	876
Nedskrivning af mellemregninger	8.668.330	0
Kursgevinst, valuta	17.330	98.125
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>8.687.088</b>	<b>99.001</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	7.572.291	7.083.612
Renter, kreditinstitutter	2.961.513	2.684.476
Renter, komplementarselskab	5.636	5.498
Renter, investorer	0	0
Renter, øvrige	259.979	144.476
Kurstab, valuta	6.380	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.805.799</b>	<b>9.918.062</b>

## NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	-5.979.471
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	2.623.920	2.647.671
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 10	-3.324.232	-3.335.925
	<u>-700.312</u>	<u>-6.667.725</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>		
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	207.968.883	207.968.883
Årets til- / afgang	0	0
	<u>207.968.883</u>	<u>207.968.883</u>
Anskaffelsessum, ultimo	207.968.883	207.968.883
	<u>18.927.417</u>	<u>18.927.417</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	18.927.417	18.927.417
Regulering til dagsværdi, primo	-107.309.883	-103.978.083
Årets regulering, afkastrelateret	0	-5.979.471
Årets regulering, kursrelateret	2.623.920	2.647.671
	<u>-104.685.963</u>	<u>-107.309.883</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-104.685.963	-107.309.883
	<u>103.282.920</u>	<u>100.659.000</u>
Dagsværdi pr. 31.12	103.282.920	100.659.000
	<u>11.310.000</u>	<u>11.310.000</u>
Dagsværdi pr. 31.12, GBP	11.310.000	11.310.000
	<u>7,81%</u>	<u>7,81%</u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	7,81%	7,81%
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikring hos lejere	10.660	0
Tilgodehavende fællesudgifter hos lejere	81.251	0
Tilgodehavende moms DK	20.870	20.382
	<u>112.781</u>	<u>20.382</u>
Tilgodehavender i alt	112.781	20.382

## NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
<b>9 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.500.000, ultimo	60.000.000	60.000.000
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 331.422, primo	13.256.875	13.256.875
Ændring i året	0	0
40 kommanditanparter á kr. 331.422, ultimo	13.256.875	13.256.875
Resthæftelse i alt	46.743.125	46.743.125
Pr. anpart	1.168.578	1.168.578
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-88.762.157	-77.191.491
Overført af årets resultat	4.449.408	-11.570.666
Overført resultat, ultimo	-84.312.749	-88.762.157
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-71.055.874</b>	<b>-75.505.282</b>
<b>10 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	156.466.743	156.574.725
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	14.240.172	14.250.000
Værdiregulering, primo	-29.749.725	-33.085.650
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.324.232	3.335.925
Værdiregulering, ultimo	-26.425.493	-29.749.725
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b>130.041.250</b>	<b>126.825.000</b>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	14.240.172	14.250.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	124.614.569	122.724.442
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.462.004	4.013.093
Langfristet del i alt	129.076.573	126.737.535
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	964.677	87.465

## NOTER

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties XI Komplementar ApS	142.678	140.967
Deposita fra lejere	950.905	988.613
Skyldige renter	4.729.433	1.708.828
Skyldig moms, UK	420.155	400.943
Skyldige omkostninger	756.779	81.596
Anden gæld	0	271.342
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>6.999.950</b>	<b>3.592.289</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 103.283 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Ejerpant på nom. t.gbp 5.200 med sikkerhed i selskabets ejendom og resthæftelse er tillige stillet til sikkerhed for engagement med selskabets finansieringskilder i moder- og søsterselskaber.

Likvide midler t.dkk 1.031 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af depositaforpligtelser.

**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 sin investeringsejendom i henhold til vurderinger indhentet af selskabets 2. prioritets långiver hos en anerkendt specialist inden for ejendomsinvesteringer i England.

Vurderingen er den samme, som blev lagt til grund for værdiansættelsen i regnskabet for 2011.

Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en hvis usikkerhed ved fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendom.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

**NOTER****14 Særlige forhold**

I 2013 er besluttet, at der foretages eliminering af alle interne mellemregningskonti med tilknyttede selskaber. Da der er en direkte sammenhæng mellem debitor og kreditor inden for "koncernen" og af hensyn til det retvisende billede er alle mellemregninger elimineret pr. 31. december 2012.

Pr. 31. december 2012 er opgjort periodiserede renter af selskabets gæld f.s.v.a. den danske 2. prioritets långlver uagtet, at de ikke formelt er tilskrevet pr. ultimo regnskabsåret, idet den nye kreditor på långlvingen efter statusdagen har meddelt, at retten hertil udnyttes. Rentetilskrivningen er foretaget med 7 % p.a.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været særlige forhold.

**15 Likviditets- og kapitalberedskab**

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået en endelig aftale med FS Finans III A/S om rekonstruktion af selskabets finansiering. Aftalen er et led i en samlet aftale med FS Finans III A/S for selskabet, dets moderselskab og dets øvrige tilknyttede virksomheder.

Den indgåede aftale indebærer, at selskabets finansieringsforhold er sikret.

Det er derfor ledelsens opfattelse at forudsætningen for at aflægge regnskabet efter princippet om going-concern er tilstede.