

K/S UK Properties XI (Basildon)

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

Årsrapport for 2013

(7. regnskabsår)

CVR nr. 30713877

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2014 fravælges.

København, den 25. juni 2014

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 er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S UK Properties XI (Basildon) for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets ejendom er i regnskabsåret sat til salg i receivership af den engelske 1. prioritetsbank. Det har imidlertid ikke været muligt at indhente oplysninger fra receiver, som kan danne grundlag for vores revision af værdiansættelse af ejendommen, den tilhørende gæld samt øvrige ejendomsrelaterede poster, herunder fællesomkostningsregnskab. Det har således ikke været muligt at opnå revisionsbevis for en væsentlig del af årsregnskabet tal.

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at ledelsen ikke har kunnet aflægge årsregnskabet på anden vis, hvorfor vi ikke anbefaler generalforsamlingen ikke at godkende årsrapporten.

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 25. juni 2014

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties XI (Basildon) c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30713877
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	UK Properties XI (Basildon) Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	FGA 30.10.2012 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 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 131.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 41.923.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 41.792.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. -112.848.

Kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk. 46.743 anses for forældet efter den dagældende forældelseslovgivning.

Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 13.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendom er solgt af receiver i april 2014.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties XI (Basildon) for 2013 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 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

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 i den givne situation fastsat til den oplyste efterfølgende realiserede salgssum.

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 er i den givne situation vurderet at svare til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter	1	8.718.505	9.027.313
Driftsomkostninger	2	-48.920	-998.775
Lejeindtægter i alt		8.669.585	8.028.538
Administrationsomkostninger	3	-298.337	-760.107
Resultat før finansielle poster m.v.		8.371.248	7.268.431
Finansielle indtægter	4	2.350	8.687.088
Finansielle omkostninger	5	-8.242.396	-10.805.799
Resultat før dagsværdiregulering		131.202	5.149.720
Værdireguleringer	6	-41.923.353	-700.312
ÅRETS RESULTAT		<u>-41.792.151</u>	<u>4.449.408</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-41.792.151	4.449.408
		<u>-41.792.151</u>	<u>4.449.408</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	58.333.530	103.282.920
Materielle anlægsaktiver i alt		58.333.530	103.282.920
ANLÆGSAKTIVER I ALT		58.333.530	103.282.920
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	145.827	112.781
Tilgodehavende leje		1.483.245	2.031.469
Tilgodehavender i alt		1.629.072	2.144.250
Likvide beholdninger		4.160.913	2.684.055
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		5.789.985	4.828.305
AKTIVER I ALT		64.123.515	108.111.225

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	13.256.875	13.256.875
Overført resultat		-126.104.900	-84.312.749
EGENKAPITAL I ALT		-112.848.025	-71.055.874
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	10	0	129.076.573
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	129.076.573
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	10	127.015.213	964.677
Kreditinstitut, DK		0	40.179.841
Pengekreditorer, DK		44.121.688	0
Anden gæld	11	5.834.639	6.999.950
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje		0	1.946.058
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		176.971.540	50.090.526
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		176.971.540	179.167.099
PASSIVER I ALT		64.123.515	108.111.225
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Likviditets- og kapitalberedskab	13		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.718.505	9.027.313
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsskat	0	211.840
Egen andel af fællesomkostninger	-83.864	215.484
Øvrige ejendomsudgifter	132.784	571.451
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	48.920	998.775
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	125.152	166.964
Ejendomsadministrationshonorar	333.844	279.018
Advokathonorar	53.747	195.757
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.795
Revision, DK	5.000	15.500
Revisor, UK	15.941	16.155
Regnskabsmæssig assistance	0	2.500
Omkostninger genudlejning	103.848	56.814
Diverse omkostninger	-339.195	22.604
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	298.337	760.107
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.350	1.428
Nedskrivning af mellemregninger	0	8.668.330
Kursgevinst, valuta	0	17.330
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	2.350	8.687.088
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	7.245.411	7.572.291
Renter, kreditinstitutter og penge kreditorer	956.300	2.961.513
Renter, komplementarselskab	5.651	5.636
Renter, øvrige	0	259.979
Kurstab, valuta	35.034	6.380
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	8.242.396	10.805.799
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-43.559.640	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.389.750	2.623.920
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 10	3.026.037	-3.324.232
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-41.923.353	-700.312
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	207.968.883	207.968.883
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	207.968.883	207.968.883
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	18.927.417	18.927.417
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-104.685.963	-107.309.883
Årets regulering, afkastrelateret	-43.559.640	0
Årets regulering, kursrelateret	-1.389.750	2.623.920
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-149.635.353	-104.685.963
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	58.333.530	103.282.920
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	6.540.000	11.310.000
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikring hos lejere	23.494	10.660
Tilgodehavende fællesudgifter hos lejere	118.083	81.251
Tilgodehavende moms DK	4.250	20.870
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	145.827	112.781
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
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
Forældet iht. forældelsesloven	-46.743.125	0
Resthæftelse i alt	0	46.743.125
Pr. anpart	0	1.168.578
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-84.312.749	-88.762.157
Overført af årets resultat	-41.792.151	4.449.408
Overført resultat, ultimo	-126.104.900	-84.312.749
Egenkapital, i alt	-112.848.025	-71.055.874
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	156.466.743	156.466.743
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	14.240.172	14.240.172
Værdiregulering, primo	-26.425.493	-29.749.725
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-3.026.037	3.324.232
Værdiregulering, ultimo	-29.451.530	-26.425.493
Dagsværdi, ultimo	127.015.213	130.041.250
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	14.240.172	14.240.172
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	124.614.569
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	4.462.004
Langfristet del i alt	0	129.076.573
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	127.015.213	964.677

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties XI Komplementar ApS	146.929	142.678
Deposita fra lejere	973.375	950.905
Skyldige renter	3.737.690	4.729.433
Skyldig moms, UK	502.879	420.155
Skyldige omkostninger	473.766	756.779
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	5.834.639	6.999.950
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 58.334 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Likvide midler t.dkk 1.053 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 Likviditets- og kapitalberedskab

Selskabets likvide beredskab vurderes at være tilstrækkeligt til, at selskabet i 2014 kan indfri forpligtelserne i takt med at de forfalder.

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