

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

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

### **Årsrapport for 2015**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30713877

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

---

Frank Hansen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 7. april 2016

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Preben Hydeskov

---

Jesper Tullin

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S UK Properties XI (Basildon) c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30713877
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	UK Properties XI (Basildon) Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
<b>Selskabsadm.</b>	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendomme i England. Selskabets ejendom er solgt i marts 2014.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 128.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -44.639.

### Fremtidsudsigter

Selskabets ejendom blev i 2014 solgt i receivership til en salgspris, der ikke var tilstrækkelig til at dække gælden til alle selskabets prioritetslångivere.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.

### 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 XI (Basildon) for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

### 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**

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 2015 - 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	190.686	-619.327
Driftsomkostninger	2	0	-501.496
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>190.686</b>	<b>-1.120.823</b>
Administrationsomkostninger	3	-32.993	-301.136
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>157.693</b>	<b>-1.421.959</b>
Finansielle indtægter	4	8	2.833
Finansielle omkostninger	5	-29.790	-121.761
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>127.911</b>	<b>-1.540.887</b>
Værdireguleringer ejendom og prioritetsgæld	6	0	69.622.022
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>127.911</b>	<b>68.081.135</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		127.911	68.081.135
		<b>127.911</b>	<b>68.081.135</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>64.951</u>	<u>18.750</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>64.951</u>	<u>18.750</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>7.880</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>64.951</u>	<u>26.630</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>64.951</u>	<u>26.630</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	13.256.875	13.256.875
Overført resultat	8	-57.895.854	-58.023.765
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-44.638.979</b>	<b>-44.766.890</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	9	0	0
Pengekreditorer, DK		44.097.654	44.097.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.699	53.257
Anden gæld	10	504.577	642.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>44.703.930</b>	<b>44.793.520</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>44.703.930</b>	<b>44.793.520</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>64.951</b>	<b>26.630</b>
Fremtidsudsigter	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

## NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	0	-86.864
Tab på lejetilgodehavender	190.686	-532.463
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>190.686</b>	<b>-619.327</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Egen andel af fællesomkostninger	0	501.496
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>501.496</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	30.000	-55.152
Ejendomsadministrationshonorar	0	259.442
Advokathonorar	0	26.785
Revisor, UK	2.556	16.902
Omkostninger genudlejning	0	15.695
Diverse omkostninger	437	37.464
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>32.993</b>	<b>301.136</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	7	2.833
Renter, øvrige	1	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>8</b>	<b>2.833</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, komplementarselskab	0	5.821
Renter, øvrige	0	87.456
Kurstab, valuta	29.790	28.484
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>29.790</b>	<b>121.761</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	0	207.968.883
Årets til- / afgang	0	-207.968.883
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-149.635.353
Årets regulering, kursrelateret	0	160.884
Årets afgang	0	149.474.469
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms UK	61.201	0
Tilgodehavende moms DK	3.750	18.750
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>64.951</b>	<b>18.750</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 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	0	0
Pr. anpart	0	0
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-58.023.765	-126.104.900
Overført af årets resultat	127.911	68.081.135
Overført resultat, ultimo	-57.895.854	-58.023.765
<b>Egenkapital, i alt</b>	<b>-44.638.979</b>	<b>-44.766.890</b>
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	0
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	0
Værdiregulering, primo	0	-29.451.530
Årets værdiregulering	0	29.451.530
Værdiregulering, ultimo	0	0
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties XI Komplementar ApS	151.350	151.350
Skyldig moms, UK	0	121.381
Skyldige omkostninger	353.227	369.878
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>504.577</b>	<b>642.609</b>
	<hr/>	<hr/>

**11 Fremtidsudsigter**

Selskabets ejendom blev i 2014 solgt i receivership til en salgspris, der ikke var tilstrækkelig til at dække gælden til alle selskabet prioritetslångivere.

Som konsekvens af ovenstående har ledelsen vurderet, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i de kommende år. På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb. Afviklingen forventes at ske som en solvent afvikling efter en forhandling med selskabets hovedkreditor.

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Ingen