

K/S UK Properties XI (Basildon)

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

Årsrapport for 2014

(8. regnskabsår)

CVR nr. 30713877

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	10
Noter	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 29. maj 2015

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2014 - 31. december 2014
Komplementar	UK Properties XI (Basildon) Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -1.541.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 69.622.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 68.081.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. -44.767.

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.

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 2014 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 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

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 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	-619.327	8.718.505
Driftsomkostninger	2	-501.496	-48.920
Lejeindtægter i alt		-1.120.823	8.669.585
Administrationsomkostninger	3	-301.136	-298.337
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.421.959	8.371.248
Finansielle indtægter	4	2.833	2.350
Finansielle omkostninger	5	-121.761	-8.242.396
Resultat før dagsværdiregulering		-1.540.887	131.202
Værdireguleringer ejendom og prioritetsgæld	6	69.622.022	-41.923.353
ÅRETS RESULTAT		<u>68.081.135</u>	<u>-41.792.151</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>68.081.135</u>	<u>-41.792.151</u>
		<u>68.081.135</u>	<u>-41.792.151</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	58.333.530
Materielle anlægsaktiver i alt		0	58.333.530
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	58.333.530
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	18.750	145.827
Tilgodehavende leje		0	1.483.245
Tilgodehavender i alt		18.750	1.629.072
Likvide beholdninger		7.880	4.160.913
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		26.630	5.789.985
AKTIVER I ALT		26.630	64.123.515

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	13.256.875	13.256.875
Overført resultat		-58.023.765	-126.104.900
EGENKAPITAL I ALT		-44.766.890	-112.848.025
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	9	0	127.015.213
Pengekreditorer, DK		44.150.911	44.121.688
Anden gæld	10	642.609	5.834.639
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		44.793.520	176.971.540
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		44.793.520	176.971.540
PASSIVER I ALT		26.630	64.123.515
Fremtidsudsigter	11		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	-86.864	9.116.749
Tab på lejetilgodehavender	-532.463	-398.244
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	-619.327	8.718.505
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler.		
2 Driftsomkostninger		
Egen andel af fællesomkostninger	501.496	-83.864
Øvrige ejendomsudgifter	0	132.784
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	501.496	48.920
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	-55.152	125.152
Ejendomsadministrationshonorar	259.442	333.844
Advokathonorar	26.785	53.747
Revision, DK	0	5.000
Revisor, UK	16.902	15.941
Omkostninger genudlejning	15.695	103.848
Diverse omkostninger	37.464	-339.195
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	301.136	298.337
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	2.833	2.350
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	2.833	2.350
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	0	7.245.411
Renter, kreditinstitutter og pengekreditorer	0	956.300
Renter, komplementarselskab	5.821	5.651
Renter, øvrige	87.456	0
Kurstab, valuta	28.484	35.034
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	121.761	8.242.396
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	207.968.883	207.968.883
Årets til- / afgang	-207.968.883	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	207.968.883
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	18.927.417
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-149.635.353	-104.685.963
Årets regulering, afkastrelateret	0	-43.559.640
Årets regulering, kursrelateret	160.884	-1.389.750
Årets afgang	149.474.469	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-149.635.353
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	58.333.530
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	6.540.000
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikring hos lejere	0	23.494
Tilgodehavende fællesudgifter hos lejere	0	118.083
Tilgodehavende moms DK	18.750	4.250
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	18.750	145.827
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
8 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	0	0
Pr. anpart	0	0
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-126.104.900	-84.312.749
Overført af årets resultat	68.081.135	-41.792.151
Overført resultat, ultimo	-58.023.765	-126.104.900
Egenkapital, i alt	-44.766.890	-112.848.025
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	0	156.466.743
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt GBP	0	14.240.172
Værdiregulering, primo	-29.451.530	-26.425.493
Årets værdiregulering	29.451.530	-3.026.037
Værdiregulering, ultimo	0	-29.451.530
Dagsværdi, ultimo	0	127.015.213
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi, GBP	0	14.240.172
<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	127.015.213

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties XI Komplementar ApS	151.350	146.929
Deposita fra lejere	0	973.375
Skyldige renter	0	3.737.690
Skyldig moms, UK	121.381	502.879
Skyldige omkostninger	369.878	473.766
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	642.609	5.834.639
	<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.