

K/S UK Properties VI

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

Årsrapport for 2013

(8. regnskabsår)

CVR nr. 29527458

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S UK Properties VI.

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 31. maj 2014

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties VI

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties VI 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. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 11, 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 note 12, der beskriver selskabets likviditets- og kapitalberedskab. Vi er enige med ledelsens vurdering heraf.

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 31. maj 2014

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties VI c/o FGA af 30.10.2012 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29527458 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	UK Properties VI Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	FGA af 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. Selskabets ejendom har i regnskabsåret været uden lejer.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -681.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 5.018.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.699.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. -10.030.

Kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.dkk 14.410 anses for forældet efter den dagældende forældelseslovgivning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 11 i årsregnskabet om usikkerheder ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Likviditets- og kapitalberedskab

Med hensyn til selskabets likviditets- og kapitalberedskab henvises til note 12.

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 VI for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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 årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen.

Dagsværdien er i givne situation og under hensyntagen til sikkerhedsstillelser mv. fastsat svarende til den nominelle restgæld på 1. prioritetslånet.

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 markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. aktuel margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-128.957	-144.108
Resultat før finansielle poster m.v.		-128.957	-144.108
Finansielle indtægter	2	1.264	9.446.802
Finansielle omkostninger	3	-553.635	-1.692.058
Resultat før dagsværdiregulering		-681.328	7.610.636
Værdireguleringer	4	-5.018.136	258.404
ÅRETS RESULTAT		<u>-5.699.464</u>	<u>7.869.040</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>-5.699.464</u>	<u>7.869.040</u>
		<u>-5.699.464</u>	<u>7.869.040</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	5	<u>7.358.588</u>	<u>12.556.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>7.358.588</u>	<u>12.556.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.358.588</u>	<u>12.556.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>18.679</u>	<u>13.523</u>
Tilgodehavender i alt		<u>18.679</u>	<u>13.523</u>
Likvide beholdninger		<u>1.352.561</u>	<u>1.718.219</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.371.240</u>	<u>1.731.742</u>
AKTIVER I ALT		<u>8.729.828</u>	<u>14.288.242</u>

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. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	15.590.000	15.590.000
Overført resultat		-25.619.767	-19.920.303
EGENKAPITAL I ALT		-10.029.767	-4.330.303
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	8	7.358.588	0
Pengekreditorer, DK	8	11.024.107	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.382.695	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	8	0	7.601.561
Pengekreditorer, DK	8	0	10.061.041
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.236	0
Anden gæld	9	228.663	955.943
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		376.899	18.618.545
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.759.594	18.618.545
PASSIVER I ALT		8.729.828	14.288.242
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		
Usikkerheder ved indregning eller måling	11		
Likviditets- og kapitalberedskab	12		

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	57.712	57.045
Advokathonorar	0	45.961
Revision, DK	15.000	17.000
Revisor, UK	15.941	16.131
Regnskabsmæssig assistance	0	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	0
Ejendomsforsikring	36.092	0
Diverse omkostninger	0	5.471
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	128.957	144.108
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.264	3.432
Nedskrivning af mellemregninger	0	9.410.620
Kursgevinst, valuta	0	32.750
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.264	9.446.802
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	263.152	415.178
Renter, kreditinstitutter	239.223	730.973
Renter, komplementarselskab	5.847	5.875
Renter, øvrige	0	276.796
Kurstab, valuta	45.413	244.145
Låneomkostninger	0	19.091
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	553.635	1.692.058
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	-5.022.600	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	-175.313	319.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 8	0	-60.596
Regulering prioritetesgæld, kursrelateret, jf. note 8	179.777	0
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-5.018.136	258.404
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
5 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	28.546.051	28.546.051
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	28.546.051	28.546.051
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.631.216	2.631.216
Regulering til dagsværdi, primo	-15.989.551	-16.308.551
Årets regulering, afkastrelateret	-5.022.600	0
Årets regulering, kursrelateret	-175.313	319.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-21.187.464	-15.989.551
Dagsværdi, ultimo	7.358.588	12.556.500
Dagsværdi, ultimo, GBP	825.000	1.375.000
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	18.679	13.523
Andre tilgodehavender i alt	18.679	13.523
7 Egenkapital		
40 kommanditanparter á kr. 750.000	30.000.000	30.000.000
Den kontante del af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 389.750, primo	15.590.000	15.590.000
Ændring i året	0	0
40 kommanditanparter á kr. 389.750, ultimo	15.590.000	15.590.000
Resthæftelse	14.410.000	14.410.000
Forældet iht. forældelsesloven	-14.410.000	
Resthæftelse i alt	0	14.410.000
Pr. anpart	0	360.250
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-19.920.303	-27.789.343
Overført af årets resultat	-5.699.464	7.869.040
Overført resultat, ultimo	-25.619.767	-19.920.303
Egenkapital i alt	-10.029.767	-4.330.303

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, UK		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	7.036.755	7.099.951
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	825.000	832.409
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	501.610	441.014
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-179.777	60.596
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	321.833	501.610
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	7.358.588	7.601.561
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	825.000	832.409
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.358.588	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	7.358.588	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	7.601.561
	<hr/>	<hr/>
Pengekreditorer, DK		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.024.107	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	11.024.107	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	10.061.041
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties VI Komplementar ApS	152.031	147.634
Skyldige renter	61.632	788.809
Skyldige omkostninger	15.000	19.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	228.663	955.943
	<hr/>	<hr/>

NOTER

10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 7.359 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld t.dkk.7.359

Likvide midler på t.dkk 1.353 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelser overfor 1. prioritets långiver.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

11 Usikkerheder ved indregning eller måling

Selskabet indregner sin investeringsejendom til en værdi svarende til den nominelle restgæld på 1. prioritetslånet. Dette vurderes mest retvisende i den givne situation, hvor ejendommen henstår uden lejer og under hensyntagen til sikkerhedsstillelser mv.

Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en vis usikkerhed ved målingen af selskabets ejendom.

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

12 Likviditets- og kapitalberedskab

Selskabets likvide beredskab vurderes at være tilstrækkeligt til at selskabet, i 2014 kan indfri forpligtelserne i takt med at de forfalder, selv under forudsætningerne af fortsat manglende lejeindtægter.

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