

## **K/S UK Properties VI**

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

### **Årsrapport for 2014**

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29527458

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

---

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2015 fravælges.

København, den 29. maj 2015

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 2014 - 31. december 2014, 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 og aflæggelse 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.

Som anført i note 12 i årsregnskabet er selskabets likvide beredskab begrænset, og selskabet er således i et vist omfang afhængig af fortsat velvilje fra selskabets finansieringskilder til at tilpasse betalinger til pengestrømmene fra drift af ejendommene.

Det har ikke været muligt at opnå tilsagn herom.

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.

##### 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed ved fastsættelsen af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommene. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge et andet skøn.

### 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 29. maj 2015

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S UK Properties VI c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29527458
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Komplementar</b>	UK Properties VI Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
<b>Selskabsadm.</b>	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -311.

Regulering af ejendomme og gæld til dagsværdi udgør netto t.dkk 0

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 311.

### Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -10.341.

### 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 2014 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 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 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

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Administrationsomkostninger	1	-111.409	-128.957
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-111.409</b>	<b>-128.957</b>
Finansielle indtægter	2	85.223	1.264
Finansielle omkostninger	3	-284.930	-553.635
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-311.116</b>	<b>-681.328</b>
Værdireguleringer	4	0	-5.018.136
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-311.116</b>	<b>-5.699.464</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-311.116	-5.699.464
		<b>-311.116</b>	<b>-5.699.464</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	5	<u>7.849.875</u>	<u>7.358.588</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.849.875</u></b>	<b><u>7.358.588</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>7.849.875</u></b>	<b><u>7.358.588</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	6	<u>11.082</u>	<u>18.679</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>11.082</u></b>	<b><u>18.679</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	10	<b><u>1.174.811</u></b>	<b><u>1.352.561</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.185.893</u></b>	<b><u>1.371.240</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>9.035.768</u></b>	<b><u>8.729.828</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	15.590.000	15.590.000
Overført resultat		-25.930.883	-25.619.767
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-10.340.883</b>	<b>-10.029.767</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	0	7.358.588
Pengekreditorer, DK	8	11.024.107	11.024.107
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.024.107</b>	<b>18.382.695</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	7.849.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		226.864	148.236
Anden gæld	9	275.804	228.663
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.352.543</b>	<b>376.899</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>19.376.650</b>	<b>18.759.594</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.035.768</b>	<b>8.729.828</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	10		
Usikkerheder ved indregning eller måling	11		
Likviditets- og kapitalberedskab	12		

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	58.186	57.712
Revision, DK	15.000	15.000
Revisor, UK	17.406	15.941
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	4.212
Ejendomsforsikring	20.304	36.092
Diverse omkostninger	513	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>111.409</b>	<b>128.957</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1.228	1.264
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	83.994	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>85.223</b>	<b>1.264</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	278.907	263.152
Renter, kreditinstitutter	0	239.223
Renter, komplementarselskab	6.023	5.847
Kurstab, valuta	0	45.413
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>284.930</b>	<b>553.635</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	0	-5.022.600
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	491.287	-175.313
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 8	0	0
Regulering prioritetesgæld, kursrelateret, jf. note 8	-491.287	179.777
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>0</b>	<b>-5.018.136</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Investeringsejendom</b>		
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	-21.187.464	-15.989.551
Årets regulering, afkastrelateret	0	-5.022.600
Årets regulering, kursrelateret	491.287	-175.313
Regulering til dagsværdi, ultimo	-20.696.177	-21.187.464
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>7.849.875</b>	<b>7.358.588</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	825.000	825.000
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	11.082	18.679
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>11.082</b>	<b>18.679</b>
<b>7 Egenkapital</b>		
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	0	0
Pr. anpart	0	0
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-25.619.767	-19.920.303
Overført af årets resultat	-311.116	-5.699.464
Overført resultat, ultimo	-25.930.883	-25.619.767
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-10.340.883</b>	<b>-10.029.767</b>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>8 Prioritetsgæld, UK</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	7.036.755	7.036.755
Prioritetsgæld, nominelt GBP	825.000	825.000
Værdiregulering, primo	321.833	501.610
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	491.287	-179.777
Værdiregulering, ultimo	813.120	321.833
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>7.849.875</b>	<b>7.358.588</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	825.000	825.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	7.358.588
Langfristet del i alt	0	7.358.588
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	7.849.875	0
<b>Pengekreditorer, DK</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	11.024.107	11.024.107
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	11.024.107	11.024.107
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties VI Komplementar ApS	156.604	152.031
Skyldige renter	67.900	61.632
Skyldige omkostninger	51.300	15.000
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>275.804</b>	<b>228.663</b>

## NOTER

### 10 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 7.850 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld t.dkk 7.850.

Likvide midler på t.dkk 1.165 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 2015 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.