

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

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2016**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29527458

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. april 2017

---

Frank Hansen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter	11 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 ledelsens opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 28. april 2017

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Preben Hydeskov

---

Jesper Tullin

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S UK Properties VI c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29527458
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Komplementar</b>	UK Properties VI Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
<b>Selskabsadm.</b>	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England. Selskabets ejendom har i regnskabsåret været uden lejer.

### Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -348.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto t.dkk 137.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 211.

### Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -11.843.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties VI for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 med t.dkk 0, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været t.dkk 0.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Dagsværdien er i den 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-201.629	-235.056
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-201.629</b>	<b>-235.056</b>
Finansielle indtægter	2	12	7.474
Finansielle omkostninger	3	-146.251	-113.373
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-347.868</b>	<b>-340.955</b>
Værdireguleringer	4	136.563	-949.541
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-211.305</u></b>	<b><u>-1.290.496</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets resultat		<u>-211.305</u>	<u>-1.290.496</u>
		<b><u>-211.305</u></b>	<b><u>-1.290.496</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	5	6.337.736	7.216.602
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.337.736</b>	<b>7.216.602</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>6.337.736</b>	<b>7.216.602</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	6	12.103	29.423
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>12.103</b>	<b>29.423</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.797</b>	<b>13.329</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>36.900</b>	<b>42.752</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.374.636</b>	<b>7.259.354</b>

**BALANCE PR. 31. december 2016****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	15.590.000	15.590.000
Overført resultat	7	-27.432.684	-27.221.379
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-11.842.684</b>	<b>-11.631.379</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	0	0
Pengekreditorer, DK	8	11.024.107	11.024.107
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.024.107</b>	<b>11.024.107</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, UK	8	6.337.735	7.216.601
Gæld til tilknyttede virksomheder		698.874	493.421
Anden gæld	9	156.604	156.604
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.193.213</b>	<b>7.866.626</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>18.217.320</b>	<b>18.890.733</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.374.636</b>	<b>7.259.354</b>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Usikkerheder ved indregning eller måling	12		
Likviditets- og kapitalberedskab	13		

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	50.405	50.000
Ejendomsadministrationshonorar	53.817	13.449
Advokathonorar	54.645	0
Revisor, UK	19.605	20.413
Ejendomsforsikring	17.973	19.964
Vedligeholdelsesomkostninger	0	75.663
Diverse omkostninger	5.184	55.567
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>201.629</b>	<b>235.056</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	12	7.473
Renter, øvrige	0	1
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>12</b>	<b>7.474</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld	142.749	3.945
Kurstab, valuta	3.502	109.428
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>146.251</b>	<b>113.373</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	163.920	-1.059.264
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	-1.042.786	425.992
Regulering prioritetesgæld, kursrelateret, jf. note 8	1.015.429	-316.269
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>136.563</b>	<b>-949.541</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</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	-21.329.449	-20.696.177
Årets regulering, afkastrelateret	163.920	-1.059.264
Årets regulering, kursrelateret	-1.042.786	425.992
Regulering til dagsværdi, ultimo	-22.208.315	-21.329.449
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>6.337.736</b>	<b>7.216.602</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	729.885	713.674
Dagsværdien er i den givne situation og under hensyntagen til sikkerhedsstillelser mv. fastsat svarende til den nominelle restgæld på 1. prioritetslånet.		
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	6.300	12.500
Tilgodehavende moms, UK	5.803	16.923
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>12.103</b>	<b>29.423</b>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Egenkapital</b>		
40 kommanditanparter á kr. 750.000	30.000.000	30.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante del af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 389.750, primo	15.590.000	15.590.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 389.750, ultimo	15.590.000	15.590.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-27.221.379	-25.930.883
Overført af årets resultat	-211.305	-1.290.496
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-27.432.684	-27.221.379
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-11.842.684</b>	<b>-11.631.379</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 Prioritetsgæld, UK</b>		
Prioritetgæld, til optagelseskurs	6.223.775	6.087.212
	<hr/>	<hr/>
Prioritetgæld, nominelt GBP	729.885	713.674
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	1.129.389	813.120
Årets kursregulering	-1.015.429	316.269
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	113.960	1.129.389
	<hr/>	<hr/>
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>6.337.735</b>	<b>7.216.601</b>
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	6.337.735	7.216.601
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>8 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
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	<hr/> 11.024.107	<hr/> 11.024.107
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning med UK Properties VI Komplementar ApS	156.604	156.604
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<hr/> <b>156.604</b>	<hr/> <b>156.604</b>

**10 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 6.338 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld t.dkk 6.338.

**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.

**12 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 selskabets og ejendommens forhold 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.

**13 Likviditets- og kapitalberedskab**

Selskabets likvide beredskab vurderes at være tilstrækkeligt til at selskabet i 2017 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.