

K/S UK Properties VI

c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29527458

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. april 2018

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 17. april 2018

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties VI c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 29527458 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	UK Properties VI Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 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 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -234.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto t.dkk 3.783.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.549.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -8.294.

Selskabets finansiering

Med hensyn til selskabets finansiering henvises til note 13.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabets ejendom er i februar 2018 solgt for GBP 1.192.500.

Der er derudover 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 2017 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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 2017 fastsat til prisen, ejendommen er solgt for i februar 2018.

Dagsværdien blev i 2016 fastsat til en værdi 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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Administrationsomkostninger	1	-197.805	-201.629
Resultat før finansielle poster m.v.		-197.805	-201.629
Finansielle indtægter	2	303.621	12
Finansielle omkostninger	3	-339.447	-146.251
Resultat før værdiregulering		-233.631	-347.868
Værdireguleringer	4	3.782.730	136.563
ÅRETS RESULTAT		<u>3.549.099</u>	<u>-211.305</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Årets resultat		<u>3.549.099</u>	<u>-211.305</u>
		<u>3.549.099</u>	<u>-211.305</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	5	<u>10.006.506</u>	<u>6.337.736</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>10.006.506</u>	<u>6.337.736</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>10.006.506</u>	<u>6.337.736</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	<u>10.474</u>	<u>12.103</u>
Tilgodehavender i alt		<u>10.474</u>	<u>12.103</u>
Likvide beholdninger		<u>26.366</u>	<u>24.797</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>36.840</u>	<u>36.900</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.043.346</u>	<u>6.374.636</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 30.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	15.590.000	15.590.000
Overført resultat	7	-23.883.585	-27.432.684
EGENKAPITAL I ALT		-8.293.585	-11.842.684
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	8	0	0
Pengekreditorer, DK	9	11.024.107	11.024.107
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.024.107	11.024.107
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, UK	8	0	6.337.735
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.129.986	698.874
Anden gæld	10	182.838	156.604
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.312.824	7.193.213
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		18.336.931	18.217.320
PASSIVER I ALT		10.043.346	6.374.636
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets finansiering	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	50.912	50.405
Ejendomsadministrationshonorar	79.429	53.817
Ejendomsadministrationshonorar, regulering 2016	10.594	0
Advokathonorar	5.677	54.645
Revisor, UK	16.315	19.605
Ejendomsforsikring	18.019	17.973
Vedligeholdelsesomkostninger	16.863	0
Diverse omkostninger	-4	5.184
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	197.805	201.629
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	12
Kursgevinst, valuta	303.621	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	303.621	12
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	214.465	142.749
Renter, tilknyttede virksomheder	118.718	0
Renter, komplementar	6.264	0
Kurstab, valuta	0	3.502
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	339.447	146.251
	<hr/>	<hr/>
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 5	4.016.980	163.920
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 5	-348.210	-1.042.786
Regulering prioritetesgæld, kursrelateret, jf. note 8	113.960	1.015.429
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	3.782.730	136.563
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	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	-22.208.315	-21.329.449
Årets regulering, afkastrelateret	4.016.980	163.920
Årets regulering, kursrelateret	-348.210	-1.042.786
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.539.545	-22.208.315
Dagsværdi, ultimo	10.006.506	6.337.736
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.192.500	729.885
Dagsværdien er i 2017 fastsat til en værdi svarende til den aftalte salgspris på ejendommen.		
6 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	6.364	6.300
Tilgodehavende moms, UK	4.110	5.803
Andre tilgodehavender i alt	10.474	12.103

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
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/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-27.432.684	-27.221.379
Overført af årets resultat	3.549.099	-211.305
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-23.883.585	-27.432.684
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-8.293.585	-11.842.684
	<hr/>	<hr/>
8 Prioritetsgæld, UK		
Prioritetgæld, til optagelseskurs	0	6.223.775
	<hr/>	<hr/>
Prioritetgæld, nominelt GBP	0	729.885
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	113.960	1.129.389
Årets kursregulering	-113.960	-1.015.429
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	113.960
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	6.337.735
	<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	0	6.337.735
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Pengekreditorer, DK		
<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	<u>11.024.107</u>	<u>11.024.107</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties VI Komplementar ApS	162.868	156.604
Skyldige omkostninger	19.970	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	<u>182.838</u>	<u>156.604</u>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**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.

13 Selskabets finansiering

Selskabet har i februar 2018 solgt ejendommen for GBP 1.192.500 før salgsomkostninger. Salgsprovenuet er ikke tilstrækkeligt til, at selskabet kan indfri alle gældsforpligtelser.

Selskabets finansieringskilder er dog koncerninterne og med fælles ledelse. Selskabets ledelse forventer på denne baggrund, at restgældsforpligtelserne efter salg af ejendommen vil blive tilpasset selskabets finansielle situation således, at selskabet også i 2018 kan indfri forpligtelserne i takt med, at de forfalder,

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