

Foreign Property UK ApS

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27962505

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2016

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december - Aktiver	11
Balance pr. 31. december - Passiver	12
Noter	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Foreign Property UK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

I direktion:

Frank Hansen

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Foreign Property UK ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Foreign Property UK ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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, at 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 26. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 30700228

Poul Erik Olsen
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Foreign Property UK ApS
c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27962505
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion Frank Hansen
Jesper Tullin
Preben Hydeskov

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

LEDELSEBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter investering i ejendomme i England via kommanditselskaber.

Finansieringen af kommanditselskabernes engelske ejendomme er primært optaget i engelske pund og sekundært i danske kroner. Hovedparten af lånene er fast forrentede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.dkk 8.649.

Selskabets egenkapital udgør t.dkk 83.488 pr. 31. december 2015.

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 Foreign Property UK ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I medfør af årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har være indregnet i resultatopgørelsen.

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.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger og kurstab.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med sine danske dattervirksomheder samt moderselskabet Foreign Property Value ApS.

Selskabets primære indtægter hidrører fra investeringsdatterselskabernes aktiviteter i England, som ikke er skattepligtige i Danmark. Der er ikke valgt international sambeskatning.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Investeringsejendomme i kommanditselskaber måles til dagsværdi fatsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalafkastbaseret model, hvor nuværende og fremtidige lejeindtægter og et individuelt vurderet kapitalafkastkrav danner grundlag for den estimerede dagsværdi.

Lån i investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Markedsrenten omfatter nugældende rente og margin for et tilsvarende lån. Lånenes værdi indregnes dog som minimum til nominel restgæld (kurs 100).

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere årets skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Andre eksterne omkostninger		-136.515	-134.037
Resultat før finansielle poster m.v.		-136.515	-134.037
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	9.657.427	20.277.381
Finansielle indtægter	1	355.307	268.289
Finansielle omkostninger	2	-1.523.522	-931.501
Resultat før skat		8.352.697	19.480.132
Skat af årets resultat		295.913	195.314
ÅRETS RESULTAT		8.648.610	19.675.446
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.648.610	19.675.446
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
		8.648.610	19.675.446

BALANCE PR. 31. december

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	114.701.715	105.804.060
Finansielle anlægsaktiver i alt		114.701.715	105.804.060
ANLÆGSAKTIVER I ALT		114.701.715	105.804.060
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		7.082.528	5.367.106
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		295.913	195.314
Andre tilgodehavender	4	1.576.361	0
Tilgodehavender i alt		8.954.802	5.562.420
Likvide beholdninger		2.898.183	2.086.802
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		11.852.985	7.649.222
AKTIVER I ALT		126.554.700	113.453.282

BALANCE PR. 31. december

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Anpartskapital	5	1.200.000	1.200.000
Overført resultat	5	82.287.606	73.638.996
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5	0	0
		<u>83.487.606</u>	<u>74.838.996</u>
EGENKAPITAL I ALT			
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede selskaber		43.004.594	38.551.786
Anden gæld	6	62.500	62.500
		<u>43.067.094</u>	<u>38.614.286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
		<u>43.067.094</u>	<u>38.614.286</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT			
		<u>43.067.094</u>	<u>38.614.286</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>126.554.700</u>	<u>113.453.282</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1.905	1.326
Renter, tilknyttede virksomheder	337.472	181.654
Øvrige renteindtægter	15.930	0
Realiserede kursgevinst, valuta	0	85.309
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	355.307	268.289
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.509.568	931.501
Øvrige renteomkostninger	0	0
Realiserede kurstab, valuta	13.954	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.523.522	931.501
	<hr/>	<hr/>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	141.381.734	141.381.734
Årets til- / afgang	-2.216.666	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	139.165.068	141.381.734
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, primo	-36.635.627	-56.913.008
Årets regulering	10.832.159	20.277.381
Udlodning	0	0
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, ultimo	-25.803.468	-36.635.627
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo, før modregning	113.361.600	104.746.107
	<hr/>	<hr/>
Modregning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.340.115	1.057.953
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	114.701.715	105.804.060
	<hr/>	<hr/>

NOTER

Kapitalandele specificeres således:

<u>Selskab</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Årets regulering</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>
K/S UK Properties I	100%	1.934.716	20.189.611
K/S UK Properties II	100%	7.844.759	59.343.031
K/S UK Properties III	100%	119.998	2.615.137
K/S UK Properties IV	100%	-1.020.580	31.923.811
K/S UK Properties V	100%	0	0
K/S UK Properties VI	100%	-266.556	-493.421
K/S UK Properties VII	100%	-201.901	-554.225
K/S UK Properties VIII (Cheltenham)	0%	2.417.630	0
K/S UK Properties IX (Nottingham)	100%	-49.559	-190.770
K/S UK Properties XI (Basildon)	100%	-48.441	-101.699
UK Properties I Komplementar ApS	100%	4.714	158.510
UK Properties II Komplementar ApS	100%	4.734	158.957
UK Properties III Komplementar ApS	100%	4.712	158.364
UK Properties IV Komplementar ApS	100%	4.600	154.294
UK Properties V Komplementar ApS	100%	0	0
UK Properties VI Komplementar ApS	100%	0	0
UK Properties VII Komplementar ApS	100%	0	0
UK Properties VIII (Cheltenham) Komplementar ApS	0%	83.333	0
UK Properties IX (Nottingham) Komplementar ApS	100%	0	0
UK Properties XI (Basildon) Komplementar ApS	100%	0	0
		<u>10.832.159</u>	<u>113.361.600</u>
Heraf med negativ værdi			<u>1.340.115</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (aktiver)		<u>10.832.159</u>	<u>114.701.715</u>
Ovenstående selskaber har hjemsted i København.			
Hensat til tab i tilknyttede virksomheder			
Kapitalandele med negativ værdi			1.340.115
Modregning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			<u>-1.340.115</u>
Hensat til tab i tilknyttede virksomheder i alt			<u>0</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Årets regulering af kapitalandele, jf. ovenstående			10.832.159
Realiseret tab ved salg af K/S UK Properties VIII og UK Properties Komplementar VIII ApS			<u>-1.174.732</u>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt			<u>9.657.427</u>

NOTER

			2015	2014
			dkk	dkk
4 Andre tilgodehavender				
Mellemregning med K/S Habro-UK Ejendomsopsparing 2 (tidl. UKP 8)			534.426	0
Tilgodehavende salgssum, K/S UK Properties VIII og ApS			1.041.935	0
			1.576.361	0
5 Egenkapital				
	Anparts- kapital dkk	Overført resultat dkk	Foreslået udbytte for regnskabsåret dkk	I alt dkk
Egenkapital, primo	1.200.000	73.638.996	0	74.838.996
Årets resultat	0	8.648.610	0	8.648.610
Udloddet udbytte	0	0	0	0
	1.200.000	82.287.606	0	83.487.606

De seneste 5 års ændringer af anpartskapitalen specificeres således:

	Kapital- forhøjelse dkk	Saldo, primo dkk
2011	0	1.100.000
2012	100.000	1.200.000
2013	0	1.200.000
2014	0	1.200.000
2015	0	1.200.000

Anpartskapitalen består af 1.200.000 anparter af 1 kr. eller multipla heraf.

	2015	2014
	dkk	dkk
6 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	62.500	62.500
	62.500	62.500

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Foreign Property Value ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.