

K/S UK Properties I

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

Årsrapport for 2018

(14. regnskabsår)

CVR nr. 28510276

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 1. april 2019

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	10
Noter	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S UK Properties I.

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 opfylder betingelserne for fortsat at kunne fravælge revision i 2019. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 1. april 2019

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties I c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28510276
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	UK Properties I Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Jesper Tullin Preben Hydeskov
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendom i England. Selskabets ejendom blev solgt den 20. oktober 2017.

Selskabet forventes opløst solvent i 2019.

Resultat for regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 77.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -138.

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 I for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 årsregnskabet 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

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 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	394.895
Lejeindtægter i alt		0	394.895
Administrationsomkostninger	2	-135.494	-1.427.509
Resultat før finansielle poster m.v.		-135.494	-1.032.614
Finansielle indtægter	3	65.082	178.441
Finansielle omkostninger	4	-6.742	-227.064
Resultat før værdiregulering		-77.154	-1.081.237
Værdireguleringer	5	0	-1.019.250
ÅRETS RESULTAT		-77.154	-2.100.487
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-77.154	-2.100.487
		-77.154	-2.100.487

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>7.563</u>	<u>241.697</u>
Tilgodehavender i alt		<u>7.563</u>	<u>241.697</u>
Likvide beholdninger		<u>29.455</u>	<u>4.829.692</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>37.018</u>	<u>5.071.389</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.018</u>	<u>5.071.389</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		9.350.784	14.290.402
Overført resultat		-9.489.081	-9.411.927
EGENKAPITAL I ALT	8	-138.297	4.878.475
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	9	175.315	192.914
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		175.315	192.914
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		175.315	192.914
PASSIVER I ALT		37.018	5.071.389
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	0	1.252.580
Hensat til tab, lejere	0	-857.685
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	0	394.895
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgjorde den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Bewise Ltd, Wynn & Geralt Jones samt for lejlighederne i perioden frem til salget af ejendommen.		
	<hr/>	<hr/>
	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	30.000	127.280
Ejendomsadministrationshonorar	19.005	57.359
Driftsomkostninger lejligheder	473	139.313
Advokathonorar, DK	0	16.750
Advokathonorar, UK	64.072	566.313
Revision, DK	0	13.500
Revision, DK, regulering tidligere år	0	-500
Revisor, UK	17.649	16.315
Omkostninger, lejeforhandling	0	26.990
Salgsomkostninger	0	453.890
Diverse omkostninger	4.295	10.299
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	135.494	1.427.509
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	533	369
Kursgevinst, valuta	64.549	178.072
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	65.082	178.441
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	220.526
Renter, komplementarselskab	6.742	6.538
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	6.742	227.064
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	-1.019.250
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	0	-1.019.250
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	0	42.881.708
Årets afgang	0	-42.881.708
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-19.437.068
Årets regulering, kursrelateret	0	-1.019.250
Årets afgang	0	20.456.318
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendommen blev solgt den 20. oktober 2017 til en salgspris på t.GBP 2.700.		
7 Tilgodehavender		
Moms, DK	3.750	20.097
Moms, UK	3.813	221.600
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	7.563	241.697
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 600.000, ultimo	24.000.000	24.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 357.260, primo	14.290.402	24.000.000
Ændring i året	-4.939.618	-9.709.598
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 233.770, ultimo	9.350.784	14.290.402
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	14.649.216	9.709.598
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	366.230	242.740
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.411.927	-7.311.440
Overført af årets resultat	-77.154	-2.100.487
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-9.489.081	-9.411.927
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-138.297	4.878.475
	<hr/>	<hr/>
9 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties I Komplementar ApS	175.315	170.003
Skyldige omkostninger	0	22.911
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	175.315	192.914
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 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, hvad der fremgår af årsrapport og noter.