

K/S UK Properties I

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

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28510276

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

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

København, den 28. april 2017

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Properties I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties I for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 28. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Cvr.nr. 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties I c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28510276
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	UK Properties I Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Jesper Tullin Preben Hydeskov
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 356.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 3.857.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.501.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 16.689.

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 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 negativt med t.dkk 190, 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 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 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 årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendommen måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.275.188	1.990.158
Lejeindtægter i alt		1.275.188	1.990.158
Administrationsomkostninger	2	-540.517	-474.042
Resultat før finansielle poster m.v.		734.671	1.516.116
Finansielle indtægter	3	279	782.298
Finansielle omkostninger	4	-378.511	-552.295
Resultat før værdiregulering		356.439	1.746.119
Værdireguleringer	5	-3.857.490	-1.703
ÅRETS RESULTAT		-3.501.051	1.744.416
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.501.051	1.744.416
		-3.501.051	1.744.416

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	23.444.640	27.302.130
Materielle anlægsaktiver i alt		23.444.640	27.302.130
ANLÆGSAKTIVER I ALT		23.444.640	27.302.130
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	21.632	34.997
Tilgodehavende leje		176.472	439.868
Tilgodehavender i alt		198.104	474.865
Likvide beholdninger		174.442	183.011
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		372.546	657.876
AKTIVER I ALT		23.817.186	27.960.006

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		24.000.000	24.000.000
Overført resultat		-7.311.440	-3.810.389
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>16.688.560</u>	<u>20.189.611</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, GE Real Estate Finance Ltd.	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, GE Real Estate Finance Ltd.	9	0	0
Anden gæld	10	308.123	281.291
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.775.412	7.060.558
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		45.091	428.546
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.128.626</u>	<u>7.770.395</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>7.128.626</u>	<u>7.770.395</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.817.186</u>	<u>27.960.006</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	1.887.354	1.990.158
Hensat til tab, lejere	-612.166	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	1.275.188	1.990.158
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	126.013	125.000
Ejendomsadministrationshonorar	67.148	73.046
Driftsomkostninger lejligheder	71.106	146.151
Advokathonorar, UK	132.000	23.085
Revision, DK	13.500	13.000
Revisor, UK	19.605	20.413
Ejendomsvurdering	23.501	25.280
Planning fee til kommunen	80.755	0
Øvrige honorarer	0	32.415
Diverse omkostninger	6.889	15.652
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	540.517	474.042
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	279	319
Kursgevinst, valuta	0	781.979
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	279	782.298
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, GE Real Estate Finance Ltd.	0	274.585
Renter, tilknyttede virksomheder	264.184	271.559
Renter, komplementarselskab	6.340	6.151
Realiserede kurstab, valuta	107.987	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	378.511	552.295
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-3.857.490	1.611.630
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 9	0	-1.613.333
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-3.857.490	-1.703
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	42.881.708	42.881.708
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	42.881.708	42.881.708
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.889.434	3.889.434
Regulering til dagsværdi, primo	-15.579.578	-17.191.208
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	-3.857.490	1.611.630
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.437.068	-15.579.578
Dagsværdi, ultimo	23.444.640	27.302.130
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.700.000	2.700.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	199.140	198.900
Afkastkrav	6,91%	6,96%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	22.626.042	26.355.454
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	24.324.694	28.319.348
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Moms, DK	15.752	23.844
Forsikring tilgode hos lejer	5.880	0
Andre tilgodehavender	0	11.153
Tilgodehavender i alt	21.632	34.997

NOTER

	2016	2015
	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. 600.000 , primo	24.000.000	24.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 600.000 , ultimo	24.000.000	24.000.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-3.810.389	-5.745.105
Ændring af regnskabspraksis	0	190.300
Overført af årets resultat	-3.501.051	1.744.416
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-7.311.440	-3.810.389
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	16.688.560	20.189.611
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, GE Real Estate Finance Ltd.		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	0	-1.613.333
Årets kursregulering	0	1.613.333
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	0
	<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	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties I Komplementar ApS	164.851	159.944
Skyldig moms, UK	118.043	65.975
Skyldige omkostninger	25.229	55.372
	<u> </u>	<u> </u>
Anden gæld i alt	<u>308.123</u>	<u>281.291</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, hvad der fremgår af årsrapport og noter.