

K/S UK Properties II

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

Årsrapport for 2017

(13. regnskabsår)

CVR nr. 28902611

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

Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S UK Properties II.

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 17. april 2018

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Properties II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties II for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 fejlinformation, 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 17. april 2018

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties II c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 28902611 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Komplementar	UK Properties II Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendom i England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.310.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 2.657.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.347.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 77.665.

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 II 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 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 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 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 2017 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	7.503.386	8.300.452
Lejeindtægter i alt		7.503.386	8.300.452
Administrationsomkostninger	2	-297.769	-346.677
Resultat før finansielle poster m.v.		7.205.617	7.953.775
Finansielle indtægter	3	168.880	113.267
Finansielle omkostninger	4	-6.064.170	-6.601.381
Resultat før værdiregulering		1.310.327	1.465.661
Værdireguleringer	5	-2.657.391	-2.607.749
ÅRETS RESULTAT		-1.347.064	-1.142.088
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.347.064	-1.142.088
		-1.347.064	-1.142.088

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	6	172.019.600	178.005.600
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>172.019.600</u>	<u>178.005.600</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>172.019.600</u>	<u>178.005.600</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	12.728	25.627
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		3.990.566	3.207.052
Tilgodehavender i alt		<u>4.003.294</u>	<u>3.232.679</u>
Likvide beholdninger		<u>627.529</u>	<u>676.081</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.630.823</u>	<u>3.908.760</u>
AKTIVER I ALT		<u>176.650.423</u>	<u>181.914.360</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. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		6.313.192	6.313.192
Overført resultat		71.351.484	72.698.548
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>77.664.676</u>	<u>79.011.740</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	95.763.832	100.019.283
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>95.763.832</u>	<u>100.019.283</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	891.987	453.204
Anden gæld	10	630.149	653.583
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje		1.699.779	1.776.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.221.915</u>	<u>2.883.337</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>98.985.747</u>	<u>102.902.620</u>
PASSIVER I ALT		<u>176.650.423</u>	<u>181.914.360</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	7.503.386	8.300.452
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	101.824	100.811
Ejendomsadministrationshonorar	167.137	174.904
Advokathonorar	-2.605	0
Revision, DK	13.500	13.500
Revision, DK, regulering tidligere år	-500	0
Revisor, UK	16.315	19.605
Honorar, arkitekt	0	35.422
Diverse omkostninger	2.098	2.435
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	297.769	346.677
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	235	536
Renter, tilknyttede virksomheder	139.604	112.731
Kursgevinst, valuta	29.041	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	168.880	113.267
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	6.057.613	6.433.312
Renter, komplementarselskab	6.557	6.358
Kurstab, valuta	0	161.711
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	6.064.170	6.601.381
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	10.111.900
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-5.986.000	-29.288.350
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	3.328.609	16.568.701
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-2.657.391	-2.607.749
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	101.493.052	101.493.052
Årets til- / afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	101.493.052	101.493.052
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.370.880	9.370.880
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	76.512.548	95.688.998
Årets regulering, afkastrelateret	0	10.111.900
Årets regulering, kursrelateret	-5.986.000	-29.288.350
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	70.526.548	76.512.548
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	172.019.600	178.005.600
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	20.500.000	20.500.000
	<u> </u>	<u> </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	992.065	992.065
Afkastkrav	4,53%	4,53%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	163.022.759	168.695.684
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	182.067.474	188.403.123
	<u> </u>	<u> </u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Tilgodehavender		
Moms, DK	12.728	12.602
Tilgodehavende hos lejer	0	13.025
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	12.728	25.627
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 800.000, ultimo	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 157.830, primo	6.313.192	6.313.192
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 157.830, ultimo	6.313.192	6.313.192
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	0	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	72.698.548	73.840.636
Overført af årets resultat	-1.347.064	-1.142.088
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	71.351.484	72.698.548
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	77.664.676	79.011.740
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	107.711.480	108.199.539
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	11.518.712	11.570.906
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-7.727.052	8.841.649
Årets kursregulering	-3.328.609	-16.568.701
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-11.055.661	-7.727.052
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	96.655.819	100.472.487
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	95.763.832	100.019.283
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	95.763.832	100.019.283
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	891.987	453.204
	<hr/>	<hr/>

Lånets løbetid er til 29. september 2021, og renten er fast 6,19% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties II Komplementar ApS	170.486	165.315
Skyldige renter	48.774	50.700
Skyldig moms, UK	356.002	365.611
Skyldige omkostninger	54.887	71.957
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	630.149	653.583
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 172.020 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på nominelt t.dkk 96.656.

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.