

K/S UK Properties II

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28902611

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

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 7. april 2016

I bestyrelsen:

Frank Hansen (formand)

Preben Hydeskov

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Properties II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties II for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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, om 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 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.

Hørsholm, den 7. april 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27015476

Claus Hansen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Properties II c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28902611
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	UK Properties II Komplementar ApS
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Preben Hydeskov Jesper Tullin
Selskabsadm.	Bækgården Administration 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 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.213.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 6.632.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 7.845.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 59.343.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S UK Properties II for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet 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 1.011,19 (951,5 pr. 31/12 2014).

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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. aktuel margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	8.869.114	8.024.685
Lejeindtægter i alt		8.869.114	8.024.685
Administrationsomkostninger	2	-340.519	-306.154
Resultat før finansielle poster m.v.		8.528.595	7.718.531
Finansielle indtægter	3	95.799	70.904
Finansielle omkostninger	4	-7.411.674	-6.761.472
Resultat før dagsværdiregulering		1.212.720	1.027.963
Værdireguleringer	5	6.632.039	7.543.656
ÅRETS RESULTAT		7.844.759	8.571.619
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.844.759	8.571.619
		7.844.759	8.571.619

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>197.182.050</u>	<u>185.542.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>197.182.050</u>	<u>185.542.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>197.182.050</u>	<u>185.542.500</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	25.000	14.285
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		<u>2.475.811</u>	<u>1.647.715</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2.500.811</u>	<u>1.662.000</u>
Likvide beholdninger		<u>755.900</u>	<u>710.216</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.256.711</u>	<u>2.372.216</u>
AKTIVER I ALT		<u>200.438.761</u>	<u>187.914.716</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		6.313.192	6.313.192
Overført resultat		<u>53.029.839</u>	<u>45.185.080</u>
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>59.343.031</u>	<u>51.498.272</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	<u>137.814.636</u>	<u>133.295.887</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>137.814.636</u>	<u>133.295.887</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	496.329	439.203
Anden gæld	10	715.909	734.621
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt husleje		<u>2.068.856</u>	<u>1.946.733</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.281.094</u>	<u>3.120.557</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>141.095.730</u>	<u>136.416.444</u>
PASSIVER I ALT		<u>200.438.761</u>	<u>187.914.716</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		
Usikkerheder ved indregning eller måling	12		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	8.869.114	8.024.685
	<u> </u>	<u> </u>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	100.000	88.277
Ejendomsadministrationshonorar	203.933	184.934
Revision, DK	13.000	13.000
Revisor, UK	20.413	17.186
Diverse omkostninger	3.173	2.757
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	340.519	306.154
	<u> </u>	<u> </u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	576	497
Renter, tilknyttede virksomheder	95.223	50.250
Kursgevinst, valuta	0	20.157
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	95.799	70.904
	<u> </u>	<u> </u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	7.375.904	6.755.485
Renter, komplementarselskab	6.168	5.987
Kurstab, valuta	29.602	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle omkostninger i alt	7.411.674	6.761.472
	<u> </u>	<u> </u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	9.811.450
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	11.639.550	11.612.250
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	3.149.341	-5.491.450
Regulering langfristet gæld, kursrelateret, jf. note 9	-8.156.852	-8.388.594
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	6.632.039	7.543.656
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	101.493.052	101.493.052
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	101.493.052	101.493.052
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	9.370.880	9.370.880
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	84.049.448	62.625.748
Årets regulering, afkastrelateret	0	9.811.450
Årets regulering, kursrelateret	11.639.550	11.612.250
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	95.688.998	84.049.448
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	197.182.050	185.542.500
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	19.500.000	19.500.000
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Moms, DK	25.000	14.285
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	25.000	14.285
	<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	45.185.080	36.613.461
Overført af årets resultat	7.844.759	8.571.619
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	53.029.839	45.185.080
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	59.343.031	51.498.272
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	108.658.520	109.090.156
Prioritetsgæld, nominelt GBP	11.619.989	11.666.149
Værdiregulering, primo	24.644.934	10.764.890
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.149.341	5.491.450
Årets værdiregulering, kursrelateret	8.156.852	8.388.594
Værdiregulering, ultimo	29.652.445	24.644.934
Dagsværdi, ultimo	138.310.965	133.735.090
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	13.678.039	14.055.185
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	132.760.581	129.746.819
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.054.055	3.549.068
Langfristet del i alt	137.814.636	133.295.887
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	496.329	439.203
10 Anden gæld		
Mellemregning med UK Properties II Komplementar ApS	160.391	155.669
Skyldige renter	59.293	56.630
Skyldig moms, UK	433.351	407.771
Skyldige omkostninger	62.874	114.551
Anden gæld i alt	715.909	734.621
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 197.182 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på nominelt t.dkk 117.500.

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.