

K/S UK Properties IV

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

Årsrapport for 2023

(19. regnskabsår)

CVR-nr.: 29009880

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. maj 2024

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 - aktiver | 12 |
| Balance pr. 31. december - passiver | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 - 19 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S UK Properties IV.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2024

Direktion:

Frank Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S UK Properties IV

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Properties IV for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Frederiksværk, den 13. maj 2024

Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR nr: 17524305

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|---|
| Selskabet | <p>K/S UK Properties IV c/o Administrationsselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K</p> <p>CVR-nr.: 29009880 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p> |
| Komplementar | <p>UK Properties IV Komplementar ApS c/o Administrationsselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K</p> |
| Direktion | <p>Frank Hansen</p> |
| Selskabsadm. | <p>Administrationsselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K</p> |
| Revision | <p>Nærrevision A/S Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer Nørregade 1A 3300 Frederiksværk CVR nr: 17524305</p> |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme i England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 44.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -3.190.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -3.146.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 26.042.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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 IV for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og 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 med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

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

Dagsværdiberegning 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 Storbritannien er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved målingen af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

| | Note | <u>2023</u> DKK | <u>2022</u> DKK |
|--|------|--------------------------|------------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 5.064.850 | 5.623.644 |
| Driftsomkostninger | 2 | <u>-1.313.018</u> | <u>-1.225.100</u> |
| Driftsresultat | | 3.751.832 | 4.398.544 |
| Administrationsomkostninger | 3 | <u>-243.963</u> | <u>-252.839</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 3.507.869 | 4.145.705 |
| Finansielle indtægter | 4 | 33.443 | 169.363 |
| Finansielle omkostninger | 5 | <u>-3.497.119</u> | <u>-2.356.122</u> |
| Resultat før værdiregulering | | 44.193 | 1.958.946 |
| Værdireguleringer | 6 | <u>-3.189.932</u> | <u>-2.390.411</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-3.145.739</u> | <u>-431.465</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-3.145.739</u> | <u>-431.465</u> |
| | | <u>-3.145.739</u> | <u>-431.465</u> |

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 7 | 75.896.712 | 78.395.072 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 75.896.712 | 78.395.072 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 75.896.712 | 78.395.072 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavende leje | | 383.117 | 289.794 |
| Tilgodehavende, tilknyttede virksomheder | | 0 | 341.726 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 302.068 | 80.283 |
| Tilgodehavender i alt | | 685.185 | 711.803 |
| Likvide beholdninger | 14 | 1.800.782 | 3.089.116 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 2.485.967 | 3.800.919 |
| AKTIVER I ALT | | 78.382.679 | 82.195.991 |

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

| | <u>Note</u> | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 30.000.000. | | | |
| Kontant andel af Indskudskapital | | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Overført resultat | | -3.958.080 | -812.341 |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>26.041.920</u> | <u>29.187.659</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, 1. prioritetsgæld | 9 | 30.311.930 | 31.643.484 |
| Kassekredit | 10 | 2.551.283 | 1.058.067 |
| Gældsbreve | 11 | 15.000.000 | 15.000.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>47.863.213</u> | <u>47.701.551</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, 1. prioritetsgæld | 9 | 2.055.046 | 2.009.110 |
| Kassekredit | 10 | 0 | 0 |
| Gældsbreve | 11 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 12 | 1.313.744 | 1.907.734 |
| Periodeafgrænsningsposter, forudfaktureret leje | | 1.108.756 | 1.389.937 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>4.477.546</u> | <u>5.306.781</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>52.340.759</u> | <u>53.008.332</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>78.382.679</u> | <u>82.195.991</u> |
| Personaleforhold | 13 | | |
| Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 14 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør: | | |
| 40 kommanditanparter á kr. 750.000, ultimo | <u>30.000.000</u> | <u>30.000.000</u> |
| Resthæftelse, i alt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Pr. anpart | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Overført resultat: | | |
| Overført resultat, primo | -812.341 | -380.876 |
| Overført af årets resultat | <u>-3.145.739</u> | <u>-431.465</u> |
| Overført resultat, ultimo | <u>-3.958.080</u> | <u>-812.341</u> |
| Egenkapital i alt | <u>26.041.920</u> | <u>29.187.659</u> |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|---|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter | 5.156.164 | 5.410.173 |
| Hensættelse til tab på leje, reguleringer | -91.314 | 213.471 |
| | <u>5.064.850</u> | <u>5.623.644</u> |
| Lejeindtægter i alt | | |
| 2 Driftsomkostninger | | |
| Ejendomsadministrationshonorar | 171.069 | 177.531 |
| Ejendomsskat | 49.349 | 71.928 |
| Egen andel af fællesomkostninger | 338.336 | 104.748 |
| Reparation og vedligeholdelse | 438.629 | 23.319 |
| Omkostninger, Asset Management, genudlejning m.v. | 315.635 | 836.596 |
| Engelsk ejerregister | 0 | 10.978 |
| | <u>1.313.018</u> | <u>1.225.100</u> |
| Driftsomkostninger i alt | | |
| 3 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 134.670 | 128.257 |
| Revision, DK | 15.500 | 13.500 |
| Revisor, UK | 20.529 | 20.473 |
| Advokathonorar, UK | 65.469 | 82.324 |
| Diverse omkostninger | 7.795 | 8.285 |
| | <u>243.963</u> | <u>252.839</u> |
| Administrationsomkostninger i alt | | |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renter, bank | 19.537 | 2.033 |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 13.906 | 167.330 |
| | <u>33.443</u> | <u>169.363</u> |
| Finansielle indtægter i alt | | |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, 1. prioritetsgæld | 2.552.005 | 1.520.842 |
| Amortisering, låneomkostninger | 3.170 | 3.170 |
| Renter, kassekredit | 93.440 | 47.312 |
| Renter, gældsbreve | 764.795 | 581.096 |
| Renter, komplementarselskab | 7.655 | 7.423 |
| Renter, bank | 369 | 195 |
| Kurstab, valuta | 75.685 | 196.084 |
| | <u>3.497.119</u> | <u>2.356.122</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | | |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 6 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 | -4.192.250 | 0 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7 | 1.693.890 | -4.449.665 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9 | -691.572 | 2.059.254 |
| Værdireguleringer i alt | -3.189.932 | -2.390.411 |
| 7 Investeringsejendom | | |
| Tonbridge | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | 95.326.466 | 95.326.466 |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | 8.938.528 | 8.938.528 |
| Regulering til dagsværdi, primo | -28.250.469 | -24.443.269 |
| Årets regulering, afkastrelateret | -3.353.800 | 0 |
| Årets regulering, kursrelateret | 1.454.640 | -3.807.200 |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -30.149.629 | -28.250.469 |
| Dagsværdi, ultimo | 65.176.837 | 67.075.997 |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 7.600.000 | 8.000.000 |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 721.909 | 668.750 |
| Afkastkrav | 8,06% | 7,37% |
| Reduktion for standard engelske handelsomkostninger | 6,80% | 6,80% |
| Fradrag for tomgang m.v., GBP | -789.440 | -490.470 |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: | | |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | 63.215.355 | 64.876.778 |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 67.263.941 | 69.429.547 |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Investeringsejendom, fortsat | | |
| Weston-Super-Mare | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>27.549.311</u> | <u>27.549.311</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>2.649.278</u> | <u>2.649.278</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -16.230.236 | -15.587.771 |
| Årets regulering, afkastrelateret | -838.450 | 0 |
| Årets regulering, kursrelateret | <u>239.250</u> | <u>-642.465</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | <u>-16.829.436</u> | <u>-16.230.236</u> |
| Dagsværdi, ultimo | <u>10.719.875</u> | <u>11.319.075</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>1.250.000</u> | <u>1.350.000</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 168.000 | 166.750 |
| Afkastkrav | 12,04% | 11,20% |
| Reduktion for standard engelske handelsomkostninger | 6,80% | 6,80% |
| Fradrag for tomgang m.v., GBP | -56.875 | -43.500 |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: | | |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | <u>10.501.754</u> | <u>11.072.028</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | <u>10.947.249</u> | <u>11.577.398</u> |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 16.844 | 16.532 |
| Tilgodehavende forsikring | 0 | 2.524 |
| Tilgodehavende service charge | 280.849 | 61.227 |
| Andre tilgodehavender | <u>4.375</u> | <u>0</u> |
| Andre tilgodehavender i alt | <u>302.068</u> | <u>80.283</u> |

NOTER

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 9 Prioritetsgæld, 1. prioritetsgæld | | |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | <u>3.780.000</u> | <u>4.020.000</u> |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | <u>31.190.670</u> | <u>33.171.030</u> |
| Kursregulering, primo | 534.660 | 2.593.914 |
| Årets kursregulering | <u>691.572</u> | <u>-2.059.254</u> |
| Kursregulering, ultimo | <u>1.226.232</u> | <u>534.660</u> |
| Amortiserede låneomkostninger, primo | -53.096 | -56.266 |
| Årets amortisering af låneomkostninger | 3.170 | 0 |
| Årets tilgang | <u>0</u> | <u>3.170</u> |
| Amortiserede låneomkostninger, ultimo | <u>-49.926</u> | <u>-53.096</u> |
| Kursværdi, ultimo | <u>32.366.976</u> | <u>33.652.594</u> |
| Langfristet del: | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 22.091.746 | 23.607.044 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | <u>8.220.184</u> | <u>8.036.440</u> |
| Langfristet del i alt | <u>30.311.930</u> | <u>31.643.484</u> |
| Kortfristet del: | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | <u>2.055.046</u> | <u>2.009.110</u> |
| Lånets løbetid er til 20. september 2039, og renten er variabel i hele perioden. | | |
| 10 Kassekredit | | |
| Gæld, nominelt | <u>2.551.283</u> | <u>1.058.067</u> |
| Langfristet del: | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | <u>2.551.283</u> | <u>1.058.067</u> |
| Langfristet del i alt | <u>2.551.283</u> | <u>1.058.067</u> |
| Kortfristet del: | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kassekreditten er til årlig genforhandling, og renten er variabel i hele perioden. | | |

NOTER

| | <u>2023</u> <u>DKK</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 11 Gældsbreve | | |
| Gæld, nominelt | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Langfristet del: | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Langfristet del i alt | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Kortfristet del: | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Gældsbrevenes løbetid er til 25. november 2026, og renten var 5% indtil 25. november 2023, hvorefter den steg til 6%, derefter stiger den til 7% den 25. november 2025. | | |
| 12 Anden gæld | | |
| Mellemregning med UK Properties IV Komplementar ApS | 199.035 | 193.014 |
| Mellemregning med Foreign Property UK ApS | 192.896 | 0 |
| Deposita | 323.315 | 549.800 |
| Skyldige renter | 177.311 | 134.773 |
| Skyldig moms, UK | 47.258 | 191.213 |
| Skyldige omkostninger | <u>373.929</u> | <u>838.934</u> |
| Anden gæld i alt | <u>1.313.744</u> | <u>1.907.734</u> |

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 75.897 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde med en restgæld på t.dkk 34.968.







Likvide midler t.dkk 302 er deponeret til sikkerhed for opfyldelse af depositaforpligtelser.

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.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

| | |
|---|---|
|   Frank Hansen Direktør 421892ec-ffdf-4892-837d-5bd048967431 2024-05-16 07:54:20Z |   Claus Hansen Revisor 36c3e4fa-721d-487e-b518-7ee5f5826bcc 2024-05-16 08:59:05Z |
|   Frank Hansen Dirigent 421892ec-ffdf-4892-837d-5bd048967431 2024-05-16 09:02:28Z | |

Documents in the transaction

| | |
|---|--|
| Årsrapport 2023 (FG-27) KS UK Properties IV.pdf | SHA256: dd1d84478c1e8c80984831334df4f0c71fe2fb62b68058d70b7e6ba821f35087 |
|---|--|



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.

Addo Sign identification number: 4e2af74d-111b-4b999-97b0-e2cd5e2fd0cd