

K/S UK Supermarkets I

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29536643

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10. februar 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S UK Supermarkets 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 10. februar 2016

I bestyrelsen:

Jens Weien Svendsen (formand)

Peter Brandt

Ole Jacques Thye

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S UK Supermarkets I

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Supermarkets I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i note 13, der beskriver "usikkerheder ved indregning eller måling". Selskabets ejendomme og tilhørende gældsforpligtelser er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed til fastsættelse af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommene, ligesom der knytter sig nogen usikkerhed til fastsættelsen af dagsværdien på den tilhørende gældsforpligtelse. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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. Der er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Virum, den 10. februar 2016

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard

CVR-nr.: 18192195

Peter Krog Christoffersen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S UK Supermarkets I c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29536643
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	UK Supermarkets I Komplementar ApS
Bestyrelse	Jens Weien Svendsen (formand) Peter Brandt Ole Jacques Thye
Selskabsadm.	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard Grønnevej 85 2830 Virum CVR-nr.: 18192195

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommene Somerfield Supermarket, beliggende Chester Way, Northwich samt Lune Street, Padiham i England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -30.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 476.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 446.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -647. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 16.792.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser henvises til note 13 i årsrapporten. Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

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 Supermarkets I for 2015 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 årsrapporten 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 (951,50 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 kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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. margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	4.084.423	3.711.295
Lejeindtægter i alt		4.084.423	3.711.295
Administrationsomkostninger	2	-271.362	-268.950
Resultat før finansielle poster m.v.		3.813.061	3.442.345
Finansielle indtægter	3	20.793	53.767
Finansielle omkostninger	4	-3.863.635	-3.713.858
Resultat før dagsværdiregulering		-29.781	-217.746
Værdireguleringer	5	476.112	-5.762.960
ÅRETS RESULTAT		446.331	-5.980.706
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		446.331	-5.980.706
		446.331	-5.980.706

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	64.210.565	60.394.797
Materielle anlægsaktiver i alt		64.210.565	60.394.797
ANLÆGSAKTIVER I ALT		64.210.565	60.394.797
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	278.569	239.090
Tilgodehavender i alt		278.569	239.090
Likvide beholdninger		1.200.105	1.190.816
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.478.674	1.429.906
AKTIVER I ALT		65.689.239	61.824.703

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. 39.250.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	20.592.321	18.481.209
Overført resultat	8	<u>-21.239.786</u>	<u>-21.475.006</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-647.465</u>	<u>-2.993.797</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	55.490.342	52.682.566
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	10	<u>6.420.000</u>	<u>8.026.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>61.910.342</u>	<u>60.708.566</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	9	497.141	258.884
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	10	2.556.581	2.373.776
Anden gæld	11	428.618	588.977
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>944.022</u>	<u>888.297</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.426.362</u>	<u>4.109.934</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>66.336.704</u>	<u>64.818.500</u>
PASSIVER I ALT		<u>65.689.239</u>	<u>61.824.703</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usikkerheder ved indregning eller måling	13		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter	4.084.423	3.711.295

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Somerfield Limited. Lejemålene er beliggende i Northwich og Padiham.

Lejen udgør p.t. GBP 404.933. Lejemålene er uopsigelige indtil 2031.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	117.443	117.086
Ejendomsadministrationshonorar	83.712	75.913
Revision	17.000	17.000
Konsulentassistance	10.000	15.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	8.575	11.296
Administrationsomkostninger i alt	271.362	268.950
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	198	173
Renter, investorer	0	383
Renter, øvrige	1	0
Kursgevinst, valuta	20.594	53.211
Finansielle indtægter i alt	20.793	53.767
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.238.618	2.968.895
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Limited	620.153	740.209
Renter, komplementarselskab	4.864	4.754
Finansielle omkostninger i alt	3.863.635	3.713.858

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	25.453	-6.181.294
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.790.315	3.779.832
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-4	4
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-3.339.652	-3.361.502
Værdireguleringer i alt	476.112	-5.762.960
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	84.117.462	84.117.462
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	84.117.462	84.117.462
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	7.608.240	7.608.240
Regulering til dagsværdi, primo	-23.722.665	-21.321.203
Årets regulering, afkastrelateret	25.453	-6.181.294
Årets regulering, kursrelateret	3.790.315	3.779.832
Regulering til dagsværdi, ultimo	-19.906.897	-23.722.665
Dagsværdi, ultimo	64.210.565	60.394.797
Dagsværdi, ultimo. GBP	6.350.000	6.347.325
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,75%	6,75%
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	263.889	222.223
Tilgodehavende moms, DK	14.680	16.867
Tilgodehavender i alt	278.569	239.090

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 831.250, primo	33.250.000	30.000.000
Ændring i året	6.000.000	3.250.000
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 981.250, ultimo	39.250.000	33.250.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 462.030, primo	18.481.209	16.258.985
Ændring i året	2.111.112	2.222.224
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 514.808, ultimo	20.592.321	18.481.209
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, før egne anparter	18.657.679	14.768.791
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.865.768	1.476.879
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	16.791.911	13.291.912
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	466.442	369.220
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-21.475.006	-15.272.028
Overført af årets resultat	446.331	-5.980.706
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-211.111	-222.272
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-21.239.786	-21.475.006
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-647.465	-2.993.797
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 4 kommanditanparter som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	59.752.502	60.046.125
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt GBP	5.536.792	5.563.999
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-7.104.675	-10.466.173
Årets værdiregulering, renterelateret	4	-4
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.339.652	3.361.502
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-3.765.019	-7.104.675
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	55.987.483	52.941.450
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	5.536.792	5.563.999
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	52.270.360	49.818.247
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.219.982	2.864.319
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	55.490.342	52.682.566
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	497.141	258.884
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
Nominalværdi, ultimo	8.976.581	10.399.776
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.420.000	8.026.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.420.000	8.026.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.556.581	2.373.776
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Mellemregning med UK Supermarkets I Komplementar ApS	161.788	158.127
Skyldige renter	17.729	194.772
Skyldig moms, UK	200.128	188.314
Skyldige omkostninger	48.973	47.764
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	428.618	588.977
	<hr/>	<hr/>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 64.211 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk. 55.987 for Canada Life og t.dkk. 8.977 for LMN Finance Limited.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 8.977.

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.

13 Usikkerheder ved indregning eller måling

Der er som følge af den generelle situation på det engelske ejendomsmarked forbundet en vis usikkerhed med fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendomme. De med ejendommenes forbundne gældsforpligtelser opgøres til dagsværdi, som beregnes med udgangspunkt i forskellen mellem markedsrenten på statustidspunktet og renten for fastrenteperioden, begge inkl. margin. Der knytter sig nogen usikkerhed til fastsættelse af markedsrentemarginen. Den beregnede dagsværdikurs kan således afvige fra en eventuel indfrielseskurs. Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.