



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S UK Supermarkets III


c/o Jan R. Christoffersen, Birkebo 3A, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 29 53 81 31

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/5-2016.



Jan R. Christoffersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S UK Supermarkets III.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

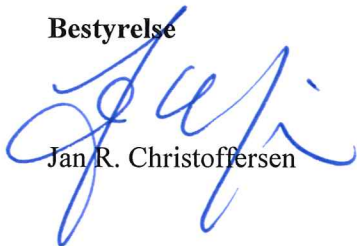
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 9. maj 2016

Bestyrelse



Jan R. Christoffersen



Helle E. Christoffersen



Richard R. Christoffersen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisten i K/S UK Supermarkets III

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S UK Supermarkets III 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

København, den 9. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S UK Supermarkets III c/o Jan R. Christoffersen Birkebo 3A 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 29 53 81 31 Stiftet: 1. januar 2010 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Jan R. Christoffersen Helle E. Christoffersen Richard R. Christoffersen
Direktion	Jan R. Christoffersen
Komplementar	UK Supermarkets III Komplementar ApS
Revision	Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende på Alcester Road og Woolbridge Road i Birmingham samt Station Buildings, High Street, Newport, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.440.313 kr. mod 3.140.129 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.228.743 kr. mod 1.217.077 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør 9.991.240 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	3.440.313	3.140.129
Andre eksterne omkostninger	-132.994	-81.955
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	3.458.451	3.450.340
Bruttoresultat	6.765.770	6.508.514
2 Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.796.523	-2.795.593
Driftsresultat	3.969.247	3.712.921
Andre finansielle indtægter	182	112
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.740.686	-2.495.956
Årets resultat	1.228.743	1.217.077
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.228.743	1.217.077
Disponeret i alt	1.228.743	1.217.077



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	58.588.561	55.130.110
Materielle anlægsaktiver i alt	58.588.561	55.130.110
Anlægsaktiver i alt	58.588.561	55.130.110
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	125	2.329
Periodeafgrænsningsposter	25.975	24.419
Tilgodehavender i alt	26.100	26.748
Likvide beholdninger	312.118	290.589
Omsætningsaktiver i alt	338.218	317.337
Aktiver i alt	58.926.779	55.447.447



Balance 31. december

Passiver			
Note	2015	2014	
Egenkapital			
5	Kontant andel af stamkapital	4.054.786	4.054.786
6	Overført resultat	5.936.454	4.707.712
	Egenkapital i alt	9.991.240	8.762.498
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	46.654.574	44.307.014
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.654.574	44.307.014
	Kortfristet del af langfristet gæld	426.884	220.367
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	861.384	810.537
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.400	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	172.485	167.485
	Anden gæld	794.812	1.162.546
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.280.965	2.377.935
	Gældsforpligtelser i alt	48.935.539	46.684.949
	Passiver i alt	58.926.779	55.447.447
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret kurs	3.458.451	3.450.340
	<u>3.458.451</u>	<u>3.450.340</u>
2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.796.523	-2.795.593
	<u>-2.796.523</u>	<u>-2.795.593</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.740.686	2.495.956
	<u>2.740.686</u>	<u>2.495.956</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>69.763.991</u>	<u>69.763.991</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>69.763.991</u>	<u>69.763.991</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-14.633.881	-18.084.220
Omregning til valutakurs 31. december 2015	<u>3.458.451</u>	<u>3.450.339</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-11.175.430</u>	<u>-14.633.881</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>58.588.561</u>	<u>55.130.110</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ledelsens bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2015	5,75%
Afkastprocent 2014	5,75%

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Kontant andel af stamkapital		
Kontant andel af stamkapital 1. januar 2015	<u>4.054.786</u>	<u>4.054.786</u>
	<u>4.054.786</u>	<u>4.054.786</u>

Stamkapitalen udgør 40 kommanditanparter á kr. 650.000, ialt kr. 26.000.000:

Kontant andel af stamkapitalen udgør 40 kommanditanparter á 101.370, i alt kr. 4.054.786.

Resthæftelse udgør 40 kommanditanparter á kr. 548.630, ialt kr. 21.945.214.



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.707.711	3.490.635
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.228.743</u>	<u>1.217.077</u>
	<u>5.936.454</u>	<u>4.707.712</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	47.081.458	44.527.381
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-426.884</u>	<u>-220.367</u>
	<u>46.654.574</u>	<u>44.307.014</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>43.903.888</u>	<u>41.129.040</u>
Gældsforpligtigelser i alt, nominelt GBP	4.656.044	4.679.703

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 47.082, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 58.589.

Selskabets huslejeindtægter betales kvartalsvis forud og udgør på statusdagen 340.741 GBP p.a. Lejeaftalerne er fra lejers side uopsigelige indtil 2031.

Selskabets lån hos realkreditinstitut er i GBP og er med fast rente 5,7% p.a. med udløb i 2031.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtigelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsregnskabet og noter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S UK Supermarkets III er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.