

K/S Frenchgate

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

Årsrapport for 2017

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26333806

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. maj 2018

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	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 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Frenchgate.

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 15. maj 2018

I bestyrelsen:

Per F. Christensen (formand)

Claus Jensen

Jesper Tullin

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Frenchgate

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frenchgate 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.

Ballerup, den 15. maj 2018

Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard

CVR-nr: 18192195

Peter Krog Christoffersen

Registreret revisor

MNE-nr.: mne16030

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Frenchgate c/o Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26333806 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Komplementar	Frenchgate Komplementar ApS
Bestyrelse	Per F. Christensen (formand) Claus Jensen Jesper Tullin
Selskabsadm.	Administrationselskabet af 11. juni 2004 A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard Borupvang 3, 2. 2750 Ballerup CVR-nr: 18192195

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendommen beliggende Sainsbury's Supermarket, Store 8, 15 South Mall, Doncaster, England.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 67.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.240.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.307.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 10.251. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 37.326.

Finansiering

WF Loaninvest ApS har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Wells Fargo Bank N.A. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån. Lånet løber frem til den 18. december 2021, og renten er fast 6,71% i hele perioden. I december 2021 har K/S'et en ret til at forlænge lånet med yderligere 2 år, således at K/S'et kommer igennem lejeforhandlingen i 2022.

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 Frenchgate for 2017 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 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 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 kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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

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 - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.675.484	2.936.597
Lejeindtægter i alt		2.675.484	2.936.597
Administrationsomkostninger	2	-284.238	-252.148
Resultat før finansielle poster m.v.		2.391.246	2.684.449
Finansielle indtægter	3	98	241
Finansielle omkostninger	4	-2.324.354	-2.490.221
Resultat før værdiregulering		66.990	194.469
Værdireguleringer	5	2.239.960	-7.424.405
ÅRETS RESULTAT		2.306.950	-7.229.936
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.306.950	-7.229.936
		2.306.950	-7.229.936

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	44.473.360	43.416.000
Materielle anlægsaktiver i alt		44.473.360	43.416.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		44.473.360	43.416.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.456	17.142
Tilgodehavender i alt		16.456	17.142
Likvide beholdninger		1.016.521	993.168
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.032.977	1.010.310
AKTIVER I ALT		45.506.337	44.426.310

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. 51.550.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.224.012	14.224.012
Overført resultat	8	-3.972.977	-6.279.927
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.251.035</u>	<u>7.944.085</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	33.984.360	35.166.960
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.984.360</u>	<u>35.166.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	671.204	694.657
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		599.738	620.608
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.270.942</u>	<u>1.315.265</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>35.255.302</u>	<u>36.482.225</u>
PASSIVER I ALT		<u>45.506.337</u>	<u>44.426.310</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.675.484	2.936.597
Lejeindtægter i alt	2.675.484	2.936.597

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med J. Sainsbury plc.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 310.000. Lejemålet løber indtil 2073.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	131.652	130.342
Ejendomsadministrationshonorar	52.524	54.646
Advokatombkostninger	0	400
Revision, DK	17.500	17.500
Revisor, DK, anden assistance	0	5.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	16.315	20.622
Omkostninger, Wells Fargo	40.641	0
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, forældelse	0	3.000
Diverse omkostninger	9.266	6.419
Administrationsomkostninger i alt	284.238	252.148
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	98	241
Kursgevinst, valuta	0	0
Finansielle indtægter i alt	98	241
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.317.893	2.436.809
Renter, komplementarselskab	5.783	5.648
Kurstab, valuta	678	47.764
Finansielle omkostninger i alt	2.324.354	2.490.221

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	2.604.960	-6.067.140
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-1.547.600	-7.143.500
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.182.600	5.786.235
	<u>2.239.960</u>	<u>-7.424.405</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	61.341.075	61.341.075
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>61.341.075</u>	<u>61.341.075</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.107.501</u>	<u>5.107.501</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-17.925.075	-4.714.435
Årets regulering, afkastrelateret	2.604.960	-6.067.140
Årets regulering, kursrelateret	<u>-1.547.600</u>	<u>-7.143.500</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-16.867.715</u>	<u>-17.925.075</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>44.473.360</u>	<u>43.416.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>5.300.000</u>	<u>5.000.000</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt, GBP	310.000	310.000
Afkastkrav	5,50%	5,75%
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%	<u>42.539.736</u>	<u>41.607.000</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>46.591.139</u>	<u>45.389.455</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.456	17.142
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	16.456	17.142
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.170.000, primo	46.800.000	46.800.000
Ændring i året	4.750.000	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 1.288.750, ultimo	51.550.000	46.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 355.600, primo	14.224.012	14.224.012
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
40 kommanditanparter á kr. 355.600, ultimo	14.224.012	14.224.012
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	37.325.988	32.575.988
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	933.150	814.400
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-6.279.927	950.009
Overført af årets resultat	2.306.950	-7.229.936
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-3.972.977	-6.279.927
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	10.251.035	7.944.085
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	49.255.695	49.255.695
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.050.000	4.050.000
Kursregulering, primo	-14.088.735	-8.302.500
Årets kursregulering	-1.182.600	-5.786.235
Kursregulering, ultimo	-15.271.335	-14.088.735
Kursværdi, ultimo	33.984.360	35.166.960
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	33.984.360	35.166.960
Langfristet del i alt	33.984.360	35.166.960
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
WF Loaninvest ApS har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Wells Fargo Bank N.A. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån. Lånet løber frem til den 18. december 2021, og renten er fast 6,71% i hele perioden. I december 2021 har K/S'et en ret til at forlænge lånet med yderligere 2 år, således at K/S'et kommer igennem lejeforhandlingen i 2022.		
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.		
10 Anden gæld		
Mellemregning med Frenchgate Komplementar ApS	192.363	187.853
Skyldig moms, UK	120.644	150.190
Skyldig service charge	316.691	314.655
Skyldige omkostninger	41.506	41.959
Anden gæld i alt	671.204	694.657

NOTER

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 44.473 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 33.984.

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.