

## **K/S Frenchgate**

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

### **Årsrapport for 2015**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26333806

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. februar 2016

---

Pia Elsborg

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	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 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 2. februar 2016

I bestyrelsen:

---

Per F. Christensen (formand)

---

Jens Weien Svendsen

---

Claus Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Frenchgate

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Frenchgate 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 vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 9 i regnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med en straksindfrielse af investeringsejendommens gæld.

**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 2. februar 2016

**Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard**

**CVR-nr.:** 18192195

Peter Krog Christoffersen

Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Frenchgate c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26333806
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Frenchgate Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Per F. Christensen (formand) Jens Weien Svendsen Claus Jensen
<b>Selskabsadm.</b>	c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard Grønnevej 85 2830 Virum 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 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 212.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 925.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.137.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 15.174. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.576.

### Finansiering

Wells Fargo Bank N.A. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Limited. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

### 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 Frenchgate for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets gæld på investeringsejendommen er nu indregnet til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi. Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis i relation til indregning af investeringsejendommens værdi er nu mere detaljeret. Overgangsbestemmelserne i Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven m.v. er anvendt.

Ændring i relation til indregning af selskabets gæld til amortiseret kostpris er sket, da årsregnskabsloven nu giver mulighed herfor. Ændringen har betydet, at egenkapitalen primo er forbedret med t.dkk 4.895. Ændringen er indregnet på egenkapitalen primo og sammenligningstallene er tilpasset.

Årsregnskabet er herudover 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi på 5,25% 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.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger på 5,8% 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

Gælden i investeringsejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer i relation til valutaudsving foretages over resultatopgørelsen.

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

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	3.136.117	2.840.661
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>3.136.117</b>	<b>2.840.661</b>
Administrationsomkostninger	2	-134.299	-485.585
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>3.001.818</b>	<b>2.355.076</b>
Finansielle indtægter	3	282	2.201
Finansielle omkostninger	4	-2.790.560	-2.536.546
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>211.540</b>	<b>-179.269</b>
Værdireguleringer	5	925.195	4.510.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.136.735</u></b>	<b><u>4.331.518</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.136.735</u>	<u>4.331.518</u>
		<b><u>1.136.735</u></b>	<b><u>4.331.518</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	56.626.640	53.284.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>56.626.640</b>	<b>53.284.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>56.626.640</b>	<b>53.284.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	16.162	16.112
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.162</b>	<b>16.112</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>632.576</b>	<b>493.843</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>648.738</b>	<b>509.955</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>57.275.378</b>	<b>53.793.955</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 46.800.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.224.012	14.224.012
Overført resultat	8	950.009	-186.726
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>15.174.021</u></b>	<b><u>14.037.286</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	9	40.953.195	38.535.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>40.953.195</u></b>	<b><u>38.535.750</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Anden gæld	10	425.442	540.861
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		722.720	680.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.148.162</u></b>	<b><u>1.220.919</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>42.101.357</u></b>	<b><u>39.756.669</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>57.275.378</u></b>	<b><u>53.793.955</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter i alt</b>	<b>3.136.117</b>	<b>2.840.661</b>
	<hr/>	<hr/>
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.		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	129.294	128.901
Ejendomsadministrationshonorar	64.088	58.117
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Omkostninger Rent Review	-118.938	240.094
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Diverse omkostninger	8.223	8.818
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>134.299</b>	<b>485.585</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	281	212
Renter, øvrige	1	1
Kursgevinst, valuta	0	1.988
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>282</b>	<b>2.201</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.	2.780.475	2.531.153
Renter, komplementarselskab	5.518	5.393
Kurstab, valuta	4.567	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.790.560</b>	<b>2.536.546</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	3.342.640	3.480.197
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	0	3.442.365
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.417.445	-2.411.775
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>925.195</b>	<b>4.510.787</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	61.341.075	61.341.075
Anskaffelsessum, ultimo	61.341.075	61.341.075
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.107.501	5.107.501
Regulering til dagsværdi, primo	-8.057.075	-11.537.272
Årets regulering, afkastrelateret	0	0
Årets regulering, kursrelateret	3.342.640	3.480.197
Regulering til dagsværdi, ultimo	-4.714.435	-8.057.075
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>56.626.640</b>	<b>53.284.000</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.600.000	5.600.000
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,25%	5,25%
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende moms, DK	16.162	16.112
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>16.162</b>	<b>16.112</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.100.000, primo	44.000.000	40.000.000
Ændring i året	2.800.000	4.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
40 kommanditanparter á kr. 1.170.000, ultimo	46.800.000	44.000.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 355.600, primo	14.224.012	14.374.012
Ændring i året	0	-150.000
	<u>          </u>	<u>          </u>
40 kommanditanparter á kr. 355.600, ultimo	14.224.012	14.224.012
	<u>          </u>	<u>          </u>
Resthæftelse i alt	32.575.988	29.775.988
	<u>          </u>	<u>          </u>
Pr. anpart	814.400	744.400
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-186.726	-4.518.244
Regulering ændret regnskabspraksis	0	4.894.887
Overført af årets resultat	1.136.735	-563.369
	<u>          </u>	<u>          </u>
Overført resultat, ultimo	950.009	-186.726
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.174.021</b>	<b>14.037.286</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Wells Fargo Bank N.A.</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	49.255.695	49.255.695
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.050.000	4.050.000
Værdiregulering, primo	-10.719.945	-9.689.355
Årets værdiregulering, renterelateret	0	-3.442.365
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.417.445	2.411.775
Værdiregulering, ultimo	-8.302.500	-10.719.945
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>40.953.195</b>	<b>38.535.750</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	4.050.000	4.050.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	40.953.195	38.535.750
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	40.953.195	38.535.750
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
<p>Wells Fargo Bank N.A. har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra GE Real Estate Finance Limited. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.</p> <p>Prioritetsgæld er, som anført i anvendt regnskabspraksis, indregnet til amortiseret kostpris. Det bemærkes, at gælden ved straksindfrielse til kreditor med den nuværende rente ikke vil kunne forventes indfriet til amortiseret kostpris.</p>		
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Frenchgate Komplementar ApS	183.543	179.382
Skyldig moms, UK	172.502	137.946
Skyldige omkostninger	69.397	223.533
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>425.442</b>	<b>540.861</b>



## NOTER

### 11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 56.627 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 40.953.

#### 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.