

K/S Frenchgate

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

Årsrapport for 2018

(18. regnskabsår)

CVR nr. 26333806

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. januar 2019

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 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 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 23. januar 2019

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 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 23. januar 2019

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 2018
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 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 57.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 149.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 92.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 10.159. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 37.326.

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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.620.563	2.675.484
Lejeindtægter i alt		2.620.563	2.675.484
Administrationsomkostninger	2	-267.702	-284.238
Resultat før finansielle poster m.v.		2.352.861	2.391.246
Finansielle indtægter	3	280	98
Finansielle omkostninger	4	-2.296.066	-2.324.354
Resultat før værdiregulering		57.075	66.990
Værdireguleringer	5	-149.125	2.239.960
ÅRETS RESULTAT		-92.050	2.306.950
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-92.050	2.306.950
		-92.050	2.306.950

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	43.841.070	44.473.360
Materielle anlægsaktiver i alt		43.841.070	44.473.360
ANLÆGSAKTIVER I ALT		43.841.070	44.473.360
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	16.588	16.456
Tilgodehavender i alt		16.588	16.456
Likvide beholdninger		1.200.045	1.016.521
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.216.633	1.032.977
AKTIVER I ALT		45.057.703	45.506.337

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 51.550.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	14.224.012	14.224.012
Overført resultat	8	-4.065.027	-3.972.977
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.158.985</u>	<u>10.251.035</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	9	33.501.195	33.984.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>33.501.195</u>	<u>33.984.360</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	10	806.312	671.204
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		591.211	599.738
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.397.523</u>	<u>1.270.942</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>34.898.718</u>	<u>35.255.302</u>
PASSIVER I ALT		<u>45.057.703</u>	<u>45.506.337</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.620.563	2.675.484
Lejeindtægter i alt	2.620.563	2.675.484

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.

	2018	2017
	dkk	dkk
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	132.700	131.652
Ejendomsadministrationshonorar	52.097	52.524
Revision, DK	17.500	17.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	17.913	16.315
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.121
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, Wells Fargo	0	40.641
Omkostninger, rent review	21.158	0
Diverse omkostninger	9.797	9.266
Administrationsomkostninger i alt	267.702	284.238
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	280	98
Finansielle indtægter i alt	280	98
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, WF Loaninvest ApS	2.281.792	2.317.893
Renter, komplementarselskab	5.923	5.783
Kurstab, valuta	8.351	678
Finansielle omkostninger i alt	2.296.066	2.324.354

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	2.604.960
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-632.290	-1.547.600
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	483.165	1.182.600
	<u> </u>	<u> </u>
Værdireguleringer i alt	-149.125	2.239.960
	<u> </u>	<u> </u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	61.341.075	61.341.075
Årets til-/afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo	61.341.075	61.341.075
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.107.501	5.107.501
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-16.867.715	-17.925.075
Årets regulering, afkastrelateret	0	2.604.960
Årets regulering, kursrelateret	-632.290	-1.547.600
	<u> </u>	<u> </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-17.500.005	-16.867.715
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo	43.841.070	44.473.360
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	5.300.000	5.300.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

Nettolejeindtægt, GBP	310.000	310.000
Afkastkrav	5,50%	5,50%
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%	41.934.937	42.539.736
	<u> </u>	<u> </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	45.928.740	46.591.139
	<u> </u>	<u> </u>

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

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	16.588	16.456
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	16.588	16.456
	<u> </u>	<u> </u>
8 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 1.288.750, primo	51.550.000	46.800.000
Ændring i året	0	4.750.000
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 1.288.750, ultimo	51.550.000	51.550.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 355.600, primo	14.224.012	14.224.012
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 355.600, ultimo	14.224.012	14.224.012
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	37.325.988	37.325.988
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	933.150	933.150
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-3.972.977	-6.279.927
Overført af årets resultat	-92.050	2.306.950
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-4.065.027	-3.972.977
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	10.158.985	10.251.035
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2018	2017
	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	-15.271.335	-14.088.735
Årets kursregulering	-483.165	-1.182.600
Kursregulering, ultimo	-15.754.500	-15.271.335
Kursværdi, ultimo	33.501.195	33.984.360
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	33.501.195	33.984.360
Langfristet del i alt	33.501.195	33.984.360
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
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	196.994	192.363
Skyldig moms, UK	146.449	120.644
Skyldig service charge	421.548	316.691
Skyldige omkostninger	41.321	41.506
Anden gæld i alt	806.312	671.204

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 43.841 er stillet til sikkerhed for finansieringskilde med restgæld på t.dkk 33.501.

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.