

K/S Fore Street

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28279329

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. april 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Fore Street.

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 19. april 2016

I bestyrelsen:

Niels Gregers Johansen (formand)

Ole Hansen

Tobias Petri

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Fore Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fore Street 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 udarbejdelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 den 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.

Kolding, den 19. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Fore Street
c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 28279329
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Komplementar Fore Street Komplementar ApS

Bestyrelse Niels Gregers Johansen (formand)
Ole Hansen
Tobias Petri

Selskabsadm. Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding
CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Brutus Centre, Fore Street, Totnes, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 251.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.055.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 804.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 5.866. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 8.719.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Fore Street 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 renteomkostninger 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen 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.

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	2	2.429.970	2.200.353
Driftsomkostninger	3	-67.851	-60.626
Nettoleje		2.362.119	2.139.727
Administrationsomkostninger	4	-220.040	-216.378
Resultat før finansielle poster m.v.		2.142.079	1.923.349
Finansielle indtægter	5	41.872	111.597
Finansielle omkostninger	6	-1.933.087	-1.845.856
Resultat før dagsværdiregulering		250.864	189.090
Værdireguleringer	7	-1.054.689	-960.037
ÅRETS RESULTAT		-803.825	-770.947
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-803.825	-770.947
		-803.825	-770.947

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	8	<u>39.361.359</u>	<u>38.735.155</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39.361.359</u>	<u>38.735.155</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>39.361.359</u>	<u>38.735.155</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>107.665</u>	<u>88.501</u>
Tilgodehavender i alt		<u>107.665</u>	<u>88.501</u>
Likvide beholdninger		<u>1.366.379</u>	<u>1.265.902</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.474.044</u>	<u>1.354.403</u>
AKTIVER I ALT		<u>40.835.403</u>	<u>40.089.558</u>

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

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 25.000.000.			
Kontant andel af indskudskapital	10	16.281.470	15.481.468
Overført resultat	10	-10.415.711	-9.611.886
EGENKAPITAL I ALT		5.865.759	5.869.582
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	29.745.408	28.789.326
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	1.700.000	2.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		31.445.408	30.889.326
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	650.256	574.906
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	400.000	400.000
Anden gæld	13	1.915.700	1.830.419
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		558.280	525.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.524.236	3.330.650
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		34.969.644	34.219.976
PASSIVER I ALT		40.835.403	40.089.558
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	2.397.031	2.171.493
Forsikring	32.939	28.860
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.429.970	2.200.353
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Somerfield Property Company Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 236.805 p.a. Lejemålet løber indtil 2025.		
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	32.939	28.860
Ejendomsadministrationshonorar	30.805	28.029
Honorar, VAT-agent, UK	4.107	3.737
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	67.851	60.626
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	155.768	132.456
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	15.573	13.576
Omkostninger, Rent Review	0	15.975
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	9.914	13.738
Diverse omkostninger	5.566	6.884
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	220.040	216.378
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	1	0
Renter, investortilgodehavender	5.064	5.343
Kursgevinst, valuta	36.807	106.254
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	41.872	111.597
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	1.793.665	1.679.350
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	126.355	154.130
Renter, komplementarselskab	13.067	12.376
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.933.087	1.845.856
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.697.276	-181.316
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.323.480	2.424.255
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 11	190.042	-1.259.461
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.870.935	-1.943.515
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-1.054.689	-960.037
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum, ultimo	47.298.282	47.298.282
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo, GBP	4.383.895	4.383.895
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-8.563.127	-10.806.066
Årets regulering, afkastrelateret	-1.697.276	-181.316
Årets regulering, valutakursrelateret	2.323.480	2.424.255
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-7.936.923	-8.563.127
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	39.361.359	38.735.155
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.892.578	4.070.957
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,75%	5,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	85.694	71.944
Tilgodehavende moms, DK	21.971	16.557
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	107.665	88.501
	<hr/>	<hr/>
10 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.000, ultimo	22.000.000	22.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 154.815, primo	15.481.468	14.731.465
Ændring i året	800.002	750.003
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 162.815, ultimo	16.281.470	15.481.468
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	5.718.530	6.518.532
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	57.185	65.185
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	3.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 30.000, ultimo	3.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse	3.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	30.000	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 220.000, primo	22.000.000	22.000.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
100 kommanditanparter á kr. 250.000, ultimo	<u>25.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 154.815, primo	15.481.468	14.731.465
Ændring i året	<u>800.002</u>	<u>750.003</u>
100 kommanditanparter á kr. 162.815, ultimo	<u>16.281.470</u>	<u>15.481.468</u>
Resthæftelse i alt	<u>8.718.530</u>	<u>6.518.532</u>
Pr. anpart	<u>87.185</u>	<u>65.185</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.611.886	-8.840.939
Overført af årets resultat	<u>-803.825</u>	<u>-770.947</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-10.415.711</u>	<u>-9.611.886</u>
Egenkapital i alt	<u>5.865.759</u>	<u>5.869.582</u>
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	<u>29.801.331</u>	<u>30.450.792</u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>2.762.170</u>	<u>2.822.366</u>
Værdiregulering, primo	-1.086.560	-4.289.536
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-190.042	1.259.461
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>1.870.935</u>	<u>1.943.515</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>594.333</u>	<u>-1.086.560</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>30.395.664</u>	<u>29.364.232</u>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	<u>3.005.930</u>	<u>3.086.099</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, West Bromwich, fortsat		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.698.541	26.095.515
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.046.867	2.693.811
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	29.745.408	28.789.326
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	650.256	574.906
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	100.000	500.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.600.000	1.600.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	1.700.000	2.100.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	400.000	400.000
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Mellemregning med Fore Street Komplementar ApS	187.306	177.390
Andre skyldige omkostninger	1.048.461	1.048.461
Skyldige renter	442.735	426.731
Skyldig moms, UK	122.582	114.737
Skyldige omkostninger	114.616	63.100
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.915.700	1.830.419
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos Ringkjøbing Landbobank er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen.		
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Sekundær pant i forsikringssummer.		
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.		
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse.		