

K/S French's Walk, UK
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 59 01 12

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.



Ulrik Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S French's Walk, UK.

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.

København, den 19. maj 2016

Bestyrelse


Bjørn Erik Zebitz
Formand


Nicolai Gradman


Klaus Koefoed Nordentoft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S French's Walk, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S French's Walk, UK 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

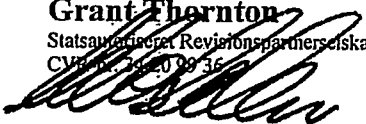
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 19. maj 2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 2909936



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S French's Walk, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 30 59 01 12 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bjørn Erik Zebitz, Formand Nicolai Gradman Klaus Koefoed Nordentoft
Komplementar	ApS Komplementarselskabet French's Walk, UK
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,25 % er dagsværdien for ejendommen 46,5 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opafgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med ca. 1,9 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør kr. 187.736 mod kr. 177.211 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 663.184 mod kr. 620.271 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 7.483.488.

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

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	2.932.451	2.759.352
1 Driftsomkostninger	-26.444	-27.594
2 Administrationsomkostninger	-129.914	-117.967
Bruttoresultat	2.776.093	2.613.791
3 Andre finansielle indtægter	36.053	54.808
4 Andre finansielle omkostninger	-2.624.410	-2.491.388
Driftsresultat	187.736	177.211
5 Værdiregulering af investeringsejendomme	475.448	443.060
Årets resultat	663.184	620.271
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	663.184	620.271
Disponeret i alt	663.184	620.271

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	46.514.740	43.769.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>46.514.740</u>	<u>43.769.000</u>
	Investorlån	0	1.042.347
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.042.347</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>46.514.740</u>	<u>44.811.347</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra leje	485.371	380.600
7	Andre tilgodehavender	403.774	325.989
	Periodeafgrænsningsposter	4.522	0
	Tilgodehavender i alt	<u>893.667</u>	<u>706.589</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.040.977</u>	<u>512.695</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.934.644</u>	<u>1.219.284</u>
	Aktiver i alt	<u>48.449.384</u>	<u>46.030.631</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
8	Kontant andel af stamkapitalen	26.795.300	26.555.300
9	Overført resultat	-19.311.812	-19.974.996
	Egenkapital i alt	7.483.488	6.580.304
Gældsforpligtelser			
10	Canada Life	37.895.642	36.190.037
10	Basisbank	0	1.042.347
10	ApS Komplementarselskabet French's Walk, UK	117.134	114.469
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.012.776</u>	<u>37.346.853</u>
10	Kortfristet del af langfristet gæld	1.394.564	811.406
11	Anden gæld	874.324	662.175
	Periodeafgrænsningsposter	684.232	629.893
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.953.120</u>	<u>2.103.474</u>
	Gældsforpligtelser i alt	40.965.896	39.450.327
	Passiver i alt	48.449.384	46.030.631
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration, UK	26.444	27.594
	<u>26.444</u>	<u>27.594</u>
2. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	55.187	55.187
Vurdering	0	3.500
Revisorhonorar	31.000	33.500
Revisorhonorar, rest sidste år	-1.000	0
Revisorhonorar, udland	21.403	21.980
Regnskabsmæssig assistance	5.000	0
Bestyrelsesmøder	3.015	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.611	3.800
Konsulenthonorarer	10.825	0
Øvrige omkostninger	873	0
	<u>129.914</u>	<u>117.967</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	533	290
Renter, investorlån	35.520	54.518
	<u>36.053</u>	<u>54.808</u>

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet Canada Life	2.269.849	2.289.414
Renter, investorelån	35.520	54.518
Renter, komplementar	4.540	10.001
Renter, pengeinstitutter	209	0
Bankomkostning og gebyrer	15.818	11.129
Valutakurstab	298.474	126.326
	<u>2.624.410</u>	<u>2.491.388</u>
5. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.745.740	2.739.300
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-2.270.292	-2.296.240
	<u>475.448</u>	<u>443.060</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	68.809.389	68.809.389
Kostpris 31. december 2015	68.809.389	68.809.389
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-25.040.389	-27.779.689
Årets regulering til dagsværdi	2.745.740	2.739.300
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-22.294.649	-25.040.389
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	46.514.740	43.769.000

Selskabets ejendom er optaget til GBP 4.600.000.

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 markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent:

Afkastprocent	6,25%
---------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 1.900 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.483 t.kr. til 5.583 t.kr.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Andre tilgodehavender		
Kortfristet del af investorelån	388.174	311.716
Andre tilgodehavender	0	14.273
Tilgodehavende investorerindskud	15.600	0
	<u>403.774</u>	<u>325.989</u>
8. Kontant andel af stamkapitalen		
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á DKK 265.553	26.555.300	26.297.500
Årets investorerindbetalinger	240.000	257.800
	<u>26.795.300</u>	<u>26.555.300</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 A-kommanditanparter á DKK 280.000	28.000.000	28.000.000
75 B-kommanditanparter á DKK 64.000	4.800.000	4.800.000
64 B-kommanditanparter á DKK 71.000	4.544.000	0
	<u>74.835</u>	<u>65.803</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		
	<u>74.835</u>	<u>65.803</u>
Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på kontant andel af stamkapitalen:		
2012: Stamkapitalforhøjelse DKK 4.800.000		
2015: Stamkapitalforhøjelse DKK 4.544.000		
Herefter udgør den samlede stamkapital DKK 37.344.000.		
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-19.974.996	-20.595.267
Årets overførte overskud eller underskud	663.184	620.271
	<u>-19.311.812</u>	<u>-19.974.996</u>

Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
10. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Canada Life	564.684	35.255.781	38.460.326	37.001.443
Basisbank ApS	829.880	0	829.880	1.042.347
Komplementarselskabet French's Walk, UK	0	117.134	117.134	114.469
	1.394.564	35.372.915	39.407.340	38.158.259
			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
11. Anden gæld				
Moms			263.431	80.094
Renter			491.665	481.459
Skyldige omkostninger			63.377	44.771
Anden gæld til investorer			55.851	55.851
			874.324	662.175

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i investeringsejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.515 t.kr.

Selskabets likvide midler er pantsat til fordel for långiver.

13. Eventualposter

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. september 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S French's Walk, UK 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabsadministration, konsulentbistand og revision.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investerings-ejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Investeringsejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.