

K/S Focus-Warrington

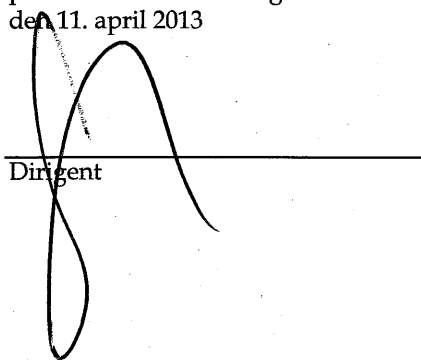
CVR-nr. 29 13 88 77

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2013

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2012	9
Balance pr. 31.12.2012	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Warrington c/o CP Administration ApS Arne Jacobsens Allé 7, 5. 2300 København S. CVR-nr. 29 13 88 77 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Morten Florin Jonassen (formand) Marius Brandt-Møller Tobias Dahl
Komplementar	Focus-Warrington Komplementar ApS
Kommanditister	Benny Jørgensen Christian Blankholm Claus Staffe Gitte Oscarsson Marius Brandt-Møller Morten Florin Jonassen Richard Bonnor Tobias Dahl Ulrik Schönemann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Faaborg Lloyds

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Focus-Warrington.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

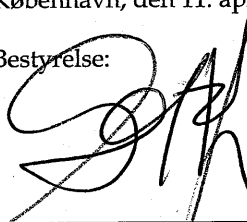
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

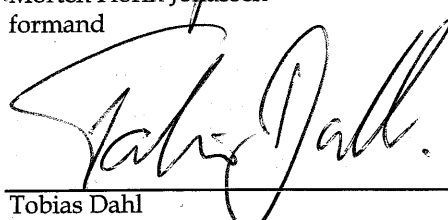
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

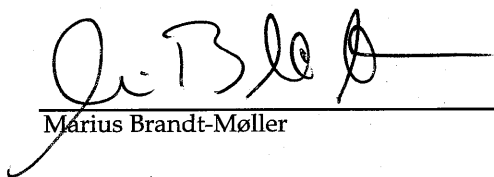
København, den 11. april 2013

Bestyrelse:


Morten Florin
Wegeners Vej 6
4300 Holbæk

Morten Florin Jørgensen
formand


Tobias Dahl


Marius Brandt-Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Focus-Warrington

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Warrington for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 en 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 med forbehold.

Forbehold

Efter selskabets regnskabspraksis indregnes investeringsejendommen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, og der foretages nedskrivningstest, såfremt der er indikationer for værdifald. Investerings-ejendommen er indregnet i balancen med t.kr. 37.847 pr. 31. december 2012 og t.kr. 37.083 pr. 31. december 2011. Som anført i note 1 er der i lighed med forrige regnskabsår ikke foretaget nedskrivning af ejendommen til en eventuelt lavere genindvindingsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen af den eventuelt manglende nedskrivning af ejendommen, men det kan ikke udelukkes, at indvirkningen på både balance og resultatopgørelse kan være betydelig. Vi tager derfor forbehold for værdiansættelse af selskabets ejendom, samt den afledte virkning på selskabets resultatopgørelse.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger på balance og resultatopgørelse af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. april 2013

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendommens kostpris baseret på en forventet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi svarende til 75% af kostprisen.

Valutakursreguleringer

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver såfremt der er indikationer for værdifald. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til 'den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

Periodeafgrænsningsposter

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Resultatfordeling og ejerforhold

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		2.120.822	1.980.562
Andre eksterne omkostninger	2	-182.872	-178.645
Resultat før finansielle poster		1.937.950	1.801.917
Finansielle indtægter	3	17	10.666
Finansielle omkostninger	4	-2.450.366	-2.287.173
Driftsresultat		-512.399	-474.590
Af- og nedskrivninger		-237.187	-237.187
Valutakursregulering af ejendom		1.001.351	1.001.351
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-731.175	-728.211
ÅRETS RESULTAT		-479.410	-438.637

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER

	Note	2012	2011
Investeringsejendom	5	37.847.441	37.083.277
Materielle anlægsaktiver		37.847.441	37.083.277
Tilgodehavende investorindskud	6	33.000	82.500
Forudbetalte omkostninger		195.538	477.707
Andre tilgodehavender		0	4.308
Tilgodehavender		228.538	564.515
Likvide beholdninger		4.031	100.581
AKTIVER I ALT		38.080.010	37.748.373

PASSIVER

	Note	2012	2011
Stamkapital		22.374.000	22.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-9.454.000	-9.980.000
Overført resultat		-9.945.732	-9.466.322
Egenkapital	7	2.974.268	2.553.678
Prioritetsgæld	8	32.573.638	32.465.916
Focus-Warrington Komplementar ApS		143.703	138.359
Langfristede gældsforpligtelser		32.717.341	32.604.275
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	680.283	640.737
Bankgæld	9	1.086.738	1.347.920
Skyldige prioritetsrenter		59.521	59.820
Modtagen forudbetalt leje		495.381	483.290
Skyldige omkostninger	10	66.478	58.653
Kortfristede gældsforpligtelser		2.388.401	2.590.420
PASSIVER I ALT		38.080.010	37.748.373

Usikkerhed ved indregning og måling
 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
 Nærtstående parter

1
 11
 12

Noter

	2012	2011
6. Tilgodehavende investorindskud		
Christian Blankholm	33.000	16.500
Morten Florin Jonassen	0	66.000
	<u>33.000</u>	<u>82.500</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
7. Egenkapital				
Stamkapital	22.000.000	-9.980.000	-9.466.322	2.553.678
Kapitalforhøjelse	374.000	-374.000	0	0
Årets resultat	0	0	-479.410	-479.410
Årets indskud	0	900.000	0	900.000
Saldo ultimo	<u>22.374.000</u>	<u>-9.454.000</u>	<u>-9.945.732</u>	<u>2.974.268</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Marius Brandt-Møller	11	220.000	2.420.000	998.800
Ulrik Schönemann	11	228.000	2.508.000	1.086.800
Benny Jørgensen	6	220.000	1.320.000	544.800
Gitte Oscarsson	12	220.000	2.640.000	1.089.600
Christian Blankholm	11	220.000	2.420.000	998.800
Richard Bonnor	5	220.000	1.100.000	454.000
Tobias Dahl	17	220.000	3.740.000	1.543.600
Claus Staffe	5	220.000	1.100.000	454.000
Morten Florin Jonassen	22	233.000	5.126.000	2.283.600
	<u>100</u>		<u>22.374.000</u>	<u>9.454.000</u>

	2012	2011
8. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	28.744.505	28.160.033
Sparekassen Faaborg	4.509.416	4.946.620
	<u>33.253.921</u>	<u>33.106.653</u>

	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	204.283	28.540.222	0	28.744.505
Sparekassen Faaborg	476.000	2.160.000	1.873.416	4.509.416
	<u>680.283</u>	<u>30.700.222</u>	<u>1.873.416</u>	<u>33.253.921</u>

Noter

	2012	2011
9. Bankgæld		
Sparekassen Faaborg, kassekredit	486.738	747.920
Sparekassen Faaborg, lån	600.000	600.000
	<u>1.086.738</u>	<u>1.347.920</u>
 10. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	22.500	22.500
Selskabsadministration	36.994	36.153
Ejendomsadministration	6.984	0
	<u>66.478</u>	<u>58.653</u>

11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

12. Nærtstående parter

Focus-Warrington Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Warrington. Lånet er forrentet på markedsvilkår.