

K/S Focus-Warrington

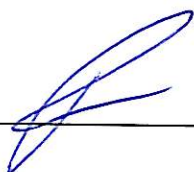
CVR-nr. 29 13 88 77

Årsrapport for 2013

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. april 2014

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Warrington c/o Nectar Asset Management ApS Bernstorffsvej 128 2900 Hellerup CVR-nr. 29 13 88 77 Hjemstedskommune: Gentofte
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

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 9. april 2014

Bestyrelse:

Morten Florin Jonassen
formand

Marius Brandt-Møller

Tobias Dahl

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 2013, 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

Grundlag for konklusion med forbehold

Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2012 indeholdte et forbehold om, at selskabets investeringsejendom efter vores opfattelse var overvurderet pr. 31. december 2012, idet der ikke var foretaget akkumulerede af- og nedskrivninger. Vores revisionspåtegning på årsregnskabet for 2013 indeholder derfor også et forbehold for disse forholds indvirkning på resultatopgørelsen for 2013, samt for sammenligningstallene for regnskabsåret 2012.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 9. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Three Bridges Nursing Home, Nook Lane, Warrington, England.

Ejendommen er fuldt udlejet til St. Andrews Homes Limited med garanti fra Whitbread Hotel Company Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2030. Den årlige lejeindtægt udgør £232.724 og næste lejeregulering er i 2015, hvor lejen stiger til £273.743. St. Andrews Homes Limited har fremlejet ejendommen til Bond Care St. Andrews Limited.

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2013 blev driftsmæssigt påvirket af en nedskrivning selskabets ejendom med 7.952.t.kr. Årets resultat udviser et underskud på - 7.904 t.kr. Egenkapitalen udgør - 4.029 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter omstændighederne tilfredsstillende.

For 2014 forventes et driftsmæssigt resultat på niveau med årets resultat.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2014 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

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 nominal 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	2013	2012
Lejeindtægter		2.065.557	2.120.822
Andre eksterne omkostninger	1	-178.284	-182.872
Resultat før finansielle poster		1.887.273	1.937.950
Af - og nedskrivninger af materiale anlægsaktiv	2	-8.190.104	764.164
Resultat før finansielle poster		-6.302.831	2.702.114
Finansielle indtægter		668.976	17
Finansielle omkostninger		-2.270.292	-3.181.541
ÅRETS RESULTAT		-7.904.146	-479.410

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2013	2012
Investeringsejendom	4	29.657.337	37.847.441
Materielle anlægsaktiver		<u>29.657.337</u>	<u>37.847.441</u>
Tilgodehavende investorindskud	5	0	33.000
Forudbetalte omkostninger		0	195.538
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>228.538</u>
Likvide beholdninger		<u>1.928</u>	<u>4.031</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.659.265</u>	<u>38.080.010</u>
PASSIVER	Note	2013	2012
Stamkapital		22.493.000	22.374.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.673.000	-9.454.000
Overført resultat		-17.849.879	-9.945.732
Egenkapital	6	<u>-4.029.879</u>	<u>2.974.268</u>
Prioritetsgæld	7	31.361.634	32.573.638
Focus-Warrington Komplementar ApS		149.303	143.703
Langfristede gældsforpligtelser		<u>31.510.937</u>	<u>32.717.341</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	716.565	680.283
Bankgæld	9	859.757	1.086.738
Skyldige prioritetsrenter		53.245	59.521
Modtagen forudbetalt leje		483.960	495.381
Skyldige omkostninger	10	64.680	66.478
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.178.207</u>	<u>2.388.401</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.659.265</u>	<u>38.080.010</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

	2013	2012
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	70.713	71.488
Ejendomsadministration	26.730	28.121
Revisor, Danmark	22.500	22.500
Revisor, England	0	15.082
Livsforsikringer	34.287	38.019
Gebyrer og øvrige omkostninger	24.054	7.662
	<u>178.284</u>	<u>182.872</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	18	17
Valutakursregulering af prioritetsgæld	668.958	0
	<u>668.976</u>	<u>17</u>
3. Finansielle omkostninger		
Valutakursregulering af prioritetsgæld	0	731.175
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.834.802	1.985.664
Prioritetsrenter, Sparekassen Faaborg	354.110	370.469
Renter af kassekredit	62.514	70.272
Focus-Warrington Komplementar ApS	8.675	8.349
Realiserede kurstab, netto	10.192	15.612
	<u>2.270.292</u>	<u>3.181.541</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	47.437.478	47.437.478
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>47.437.478</u>	<u>47.437.478</u>
Af - og nedskrivninger primo	-9.590.037	-10.354.201
Årets afskrivning	-237.187	-237.187
Årets nedskrivning	-7.952.917	1.001.351
	<u>-17.780.141</u>	<u>-9.590.037</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>29.657.337</u>	<u>37.847.441</u>

Noter (fortsat)

	2013	2012
5. Tilgodehavende investorindskud		
Christian Blankholm	0	33.000
	0	33.000

	Stam-kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	22.374.000	-9.454.000	-9.945.733	2.974.267
Kapitalforhøjelse	119.000	-119.000	0	0
Årets resultat	0	0	-7.904.146	-7.904.146
Årets indskud	0	900.000	0	900.000
Saldo ultimo	22.493.000	-8.673.000	-17.849.879	-4.029.879

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk-størrelse	Stam-kapital	Rest-hæftelse
Marius Brandt-Møller	11	224.000	2.464.000	943.800
Ulrik Schönmänn	11	228.000	2.508.000	987.800
Benny Jørgensen	6	220.000	1.320.000	490.800
Gitte Oscarsson	12	220.000	2.640.000	981.600
Christian Blankholm	11	220.000	2.420.000	899.800
Richard Bonnor	5	235.000	1.175.000	484.000
Tobias Dahl	17	220.000	3.740.000	1.390.600
Claus Staffe	5	220.000	1.100.000	409.000
Morten Florin Jonassen	22	233.000	5.126.000	2.085.600
	100		22.493.000	8.673.000

	2013	2012
7. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	28.044.512	28.744.505
Sparekassen Faaborg	4.033.687	4.509.416
	32.078.199	33.253.921

	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	216.565	27.827.947	0	28.044.512
Sparekassen Faaborg	500.000	2.270.000	1.263.687	4.033.687
	716.565	30.097.947	1.263.687	32.078.199

Noter (fortsat)

	2013	2012
8. Bankgæld		
Sparekassen Faaborg, kassekredit	259.757	486.738
Sparekassen Faaborg, lån	600.000	600.000
	<u>859.757</u>	<u>1.086.738</u>
 9. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	22.500	22.500
Selskabsadministration	35.357	36.994
Ejendomsadministration	6.823	6.984
	<u>64.680</u>	<u>66.478</u>

10. 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.

11. Nærtstående parter

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