Arkiv

procuragroup

K/S Focus - St.Helens

CVR-nr. 29 13 88 93

Årsregnskab 2014

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7 / 4 2015

Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 19. marts 2015

Morten K. Pedersen
Formand

Henrik Kristensen

Henrik Skov Madsen

procuragroup

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2014	12
Balance pr. 31.12.2014	13
Noter	15

procuragroup

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Focus - St.Helens
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8A, 2
2300 København S
CVR-nr. 29 13 88 93
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Morten K. Pedersen (formand)
Henrik Kristensen
Henrik Skov Madsen

Komplementar

Komplementarselskabet Focus - St. Helens ApS
CVR-nr. 32 65 82 53

Revision

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

procuragroup

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Focus - St.Helens.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

procuragroup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Focus - St.Helens

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus - St.Helens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

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 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 finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt GBP 2.935.000. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved going concern som følge af selskabets negative resultat før værdireguleringer og gæld der væsentligt overstiger selskabets aktiver, hvorfor virksomhedens fortsatte drift vil kræve tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostningerne ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer, at investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet. Selskabets ledelse forhandler med alternative långivere om ny finansiering af ejendommen da 1. prioritetslånet forfalder til indfrielse i 2015. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først afsluttet i løbet af foråret 2015. Ledelsen overvejer sideløbende eventuelt salg af selskabets ejendom i 2015. Ledelsen forventer at kunne fremskaffe ny finansiering eller sælge ejendommen til bogført værdi og aflægger i overensstemmelse med foranstående årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden betragtning.

Udtalelse om ledelseberetningen

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 Ø, den 19. marts 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Greve
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Shevington Court Nursing Home, Holt Lane, Rainhill, Merseyside, L35 8NB, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 12.07.2005 med overtagelse den 10.11.2005.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev driftsmæssig som forventet for K/S Focus - St.Helens. Årets resultat udviser et underskud på kr. -7.190.125.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld et tab på kr. -6.373.804.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2014 udgør kr. -2.391.062. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.203.417.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Bondcare Group på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 30.03.2030.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 2.935.000 omregnet til DKK pr. 31.12.2014.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 201.800 og en afkastfaktor på 6,50 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.656.279 samt et prioritetslån på DKK 412.460 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente og med udløb i 2015. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2015. Anden langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2022.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Selskabets ledelse forhandler med alternative långivere om ny finansiering af ejendommen, da 1. prioritetslånet forfalder til indfrielse i 2015. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først afsluttet i løbet af foråret 2015. Ledelsen overvejer sideløbende eventuelt salg af selskabets ejendom i 2015. Ledelsen forventer at kunne fremskaffe ny finansiering eller sælge ejendommen til bogført værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgræsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		**1.856.910**	**1.849.027**
Driftsomkostninger		(783.379)	(688.215)
Driftresultat før finansielle poster		**1.073.531**	**1.160.812**
Finansielle indtægter		84.164	3.035
Finansielle omkostninger		(1.974.016)	(1.965.649)
Resultat før værdireguleringer		**(816.321)**	**(801.802)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	(4.788.507)	(779.410)
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(1.585.297)	590.859
Årets resultat		**(7.190.125)**	**(990.353)**

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2014
Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendom	3	27.926.525	32.715.032
Materielle anlægsaktiver		**27.926.525**	**32.715.032**
Anlægsaktiver i alt		**27.926.525**	**32.715.032**
Tilgodehavende investorindskud		120.728	260.489
Periodeafgrænsningsposter		6.268	5.257
Tilgodehavender		**126.996**	**265.746**
Likvide beholdninger		**1.295.964**	**1.201.317**
Omsætningsaktiver i alt		**1.422.960**	**1.467.063**
Aktiver i alt		**29.349.485**	**34.182.095**

procuragroup

Balance pr. 31.12.2014
Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Stamkapital		23.500.000	21.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.203.417)	(7.550.917)
Overført over-/underskud		(16.687.645)	(9.497.520)
Egenkapital	4	**(2.391.062)**	**3.951.563**
Prioritetsgæld	5	2.589.551	26.828.883
Langfristede gældsforpligtelser		**3.002.010,51**	**26.828.883**
Kortfristet del af langfristet gæld	5	25.629.323,49	537.987
Bankgæld		2.372.660	2.166.024
Anden gæld		288.877	277.980
Periodeafgrænsningsposter		447.676	419.658
Kortfristede gældsforpligtelser		**28.738.536**	**3.401.649**
Gældsforpligtelser		**31.740.547**	**30.230.532**
Passiver i alt		**29.349.485**	**34.182.095**

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6
Medarbejderforhold	7
Eventualforpligtigelser	8

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastfaktoren er vurderet på baggrund af rapport fra uafhængig valuar omfattende gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende investeringsejendom.

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

Going concern

Som følge af selskabets negative resultat før værdireguleringer og gæld der væsentligt overstiger selskabets aktiver, vil virksomhedens fortsatte drift kræve tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostningerne ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer, at investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet. Selskabets ledelse forhandler med alternative långivere om ny finansiering af ejendommen da 1. prioritetslånet forfalder til indfrielse i 2015. Udfaldet af disse forhandlinger forventes først afsluttet i løbet af foråret 2015. Ledelsen overvejer sideløbende eventuelt salg af selskabets ejendom i 2015. Ledelsen forventer at kunne fremskaffe ny finansiering eller sælge ejendommen til bogført værdi og aflægger i overensstemmelse med foranstående årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	6,00%	6,50%	7,00%
Værdi af ejendom i GBP	3.179.511	2.935.000	2.725.411
Værdi af ejendom i DKK	30.253.043	27.926.525	25.932.282
Egenkapital i DKK	(64.544)	(2.391.062)	(4.385.305)

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

	2014 kr.	2013 kr.
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	2.184.181	(779.410)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(6.972.688)	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.585.297)	590.859
	(6.373.804)	**(188.551)**

3 Investeringsejendom

	2014 kr.
Kostpris 01.01.2014	41.032.636
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2014	**41.032.636**
Værdiregulering 01.01.2014	(8.317.604)
Valutakursregulering	2.184.181
Dagsværdiregulering	(6.972.688)
Værdiregulering 31.12.2014	**(13.106.111)**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	**27.926.525**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	32.715.032

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Ved måling til kostpris ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgøre kr. 41.032.636.

Noter

4 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over-/underskud kr.	I alt kr
Egenkapital 01.01.2014	21.000.000	(7.550.917)	(9.497.520)	3.951.563
Kapitalforhøjelse	2.500.000	(2.500.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(7.190.125)	(7.190.125)
Årets indskud	0	847.500	0	847.500
Egenkapital 31.12.2014	**23.500.000**	**(9.203.417)**	**(16.687.645)**	**(2.391.062)**

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 235.000.

	2014 kr.	2013 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	**92.034**	**75.509**

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld EUR	Kurs	Nominel restgæld kr	Dags-værdi kr.
Forfald 0-1 år	2.656.279	0	951,50	25.274.496	25.274.496
Forfald 0-1 år	0	47.580	745,75	354.828	354.828
Forfald 1-5 år	0	190.320	745,75	1.419.311	1.419.311
Forfald efter 5 år	0	156.921	745,75	1.170.239	1.170.239
Langfristet gæld 31.12.2014	**2.656.279**	**394.821**		**28.218.874**	**28.218.874**
Langfristet gæld 31.12.2013	2.689.416	452.881		27.366.870	27.366.870

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

	2014 kr.	2013 kr.
Indestående pr. 31.12.2014	1.283.172	1.199.869
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	27.926.525	32.715.032
Nominel restgæld på lån	30.591.534	29.532.894

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2014.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen