

K/S Focus-St.Helens

Parallelvej 14
2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 29138893

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.06.2017

Dirigent

Navn: Jan Vester Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Focus-St.Helens

Parallelsvej 14

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 29138893

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Morten Korsgaard Pedersen, formand

Morten Kenn Sørensen

Henrik Skov Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Focus-St.Helens.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs Lyngby, den 19.06.2017

Bestyrelse

Morten Korsgaard Pedersen
formand

Morten Kenn Sørensen

Henrik Skov Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Focus-St.Helens

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-St.Helens for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes afviklet i det kommende år, hvorfor selskabets aktiver og forpligtelser er indregnet til realisationsværdier. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling heraf.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bedviste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i at eje og udleje 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.

Ejendommen er solgt i 2016.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.572 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af valutakursregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld i perioden frem til salg af ejendommen og indfrielse af 1. prioritetsgælden samt omkostninger i forbindelse med salg af ejendommen.

Selskabets ledelse forventer, at selskabets aktivitet afvikles i det kommende år. Der henvises til beskrivelsen i årsrapportens note 1 samt indledende i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Nettoomsætning		988.310	2.310.697
Andre eksterne omkostninger		<u>(195.889)</u>	<u>(292.183)</u>
Driftsresultat		792.421	2.018.514
Andre finansielle indtægter	2	1.635.089	173.008
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.003.610)</u>	<u>(3.750.735)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		423.900	(1.559.213)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(1.995.704)</u>	<u>2.727.271</u>
Årets resultat		<u>(1.571.804)</u>	<u>1.168.058</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.571.804)</u>	<u>1.168.058</u>
		<u>(1.571.804)</u>	<u>1.168.058</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investerings ejendomme		0	30.653.795
Materielle anlægsaktiver	4	0	30.653.795
Anlægsaktiver		0	30.653.795
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		5.030	158.283
Periodeafgrænsningsposter		0	222.053
Tilgodehavender		5.030	380.336
Likvide beholdninger		0	65.329
Omsætningsaktiver		5.030	445.665
Aktiver		5.030	31.099.460

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital		24.500.000	24.500.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(6.903.417)	(9.323.417)
Overført overskud eller underskud		(17.901.168)	(15.519.587)
Egenkapital		(304.585)	(343.004)
Anden gæld		0	412.460
Langfristede gældsforpligtelser		0	412.460
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	27.369.783
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	2.657.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.570	219.987
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.223	0
Anden gæld		195.822	222.298
Periodeafgrænsningsposter		0	560.064
Kortfristede gældsforpligtelser		309.615	31.030.004
Gældsforpligtelser		309.615	31.442.464
Passiver		5.030	31.099.460

Going concern

1

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.500.000	(9.323.417)	(15.519.587)	(343.004)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	2.420.000	0	2.420.000
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(809.777)	(809.777)
Årets resultat	0	0	(1.571.804)	(1.571.804)
Egenkapital ultimo	24.500.000	(6.903.417)	(17.901.168)	(304.585)

Noter

1. Going concern

Selskabet har i 2016 solgt selskabets ejendom. Salgsprisen udgjorde 3.100.000 GBP ekskl. VAT og salgsomkostninger. Salgssummen har været tilstrækkelig til at indfri 1. prioritetsgælden samt delvis indfrielse af øvrig prioritetsgæld. Resterende gældsforpligtelser dækkes af indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Som konsekvens af ovenstående forventer ledelsen, at selskabets aktiviteter vil blive afviklet i det kommende år. På baggrund heraf er såvel aktiver som gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier.

Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med afvikling af selskabet. Der er afsat likvidationsomkostninger.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.408	0
Valutakursreguleringer	1.633.681	151.838
Øvrige finansielle indtægter	0	21.170
	1.635.089	173.008

	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.975.271	2.083.727
Valutakursreguleringer	14.664	1.667.008
Øvrige finansielle omkostninger	13.675	0
	2.003.610	3.750.735

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	41.032.636
Afgange	(30.653.795)
Kostpris ultimo	10.378.841
Dagsværdireguleringer primo	(10.378.841)
Dagsværdireguleringer ultimo	(10.378.841)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er relevant, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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 som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.