procuragroup

K/S Focus-St.Helens
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 13 88 93

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/5 2016

Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København den 12. april 2016

Morten K. Pedersen
Formand

Morten Sørensen

Henrik Skov Madsen

procuragroup

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

procuragroup

Selskabsoplysninger

Selskab
K/S Focus-St.Helens
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 13 88 93
Hjemstedskommune København

Bestyrelse
Morten K. Pedersen (formand)
Morten Sørensen
Henrik Skov Madsen

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

Revision
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

procuragroup

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

procuragroup

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.

Kolding, den 12. april 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Leo Gilling
Statsautoriseret revisor

procuragroup

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

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S Focus-St.Helens. Årets resultat udviser et overskud på kr. 1.166.056.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 1.063.499.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -343.004. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.323.417.

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 3.031.457 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien af ejendommen er opgjort på baggrund af forventet salgspris i 2016 fratrukket salgsomkostninger. Salgsprisen er baseret på aktuelle forhandlinger med mulig køber.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.460.374 og prioritetslån på EUR 333.766 og DKK 2.657.872 optaget i et dansk pengeinstitut samt et gældsbrev på DKK 412.460.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente med udløb i 2016. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

procuragroup

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom 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 2016. Anden finansiering udgøres af lån med variabel rente og udløb i 2016.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er solgt i april 2016. Ejendommens salgspris svarer til bogført værdi. Der er ikke herudover indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

procuragroup

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme
Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

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.

procuragroup

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

procuragroup

Anvendt regnskabspraksis

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 er opgjort på baggrund af aktuelle forhandlinger omkring salg af selskabets ejendom.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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. Periodeafgræsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

procuragroup

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		**2.310.697**	**1.856.910**
Driftsomkostninger		(292.183)	(783.379)
Driftresultat før finansielle poster		**2.018.514**	**1.073.531**
Finansielle indtægter	1	173.008	84 164
Finansielle omkostninger	2	(3.750.735)	(3 559.313)
Resultat før værdireguleringer		**(1.559.213)**	**(2.401.618)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	2.727.271	(4.788.507)
Årets resultat		**1.168.058**	**(7.190.125)**
Årets resultat foreslås overført til næste år.			

procuragroup

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	4	30.653.795	27.926.525
Materielle anlægsaktiver		**30.653.795**	**27.926.525**
Anlægsaktiver i alt		**30.653.795**	**27.926.525**
Tilgodehavende investorindskud		158.283	120.728
Periodeafgrænsningsposter		222.053	6.268
Tilgodehavender		**380.336**	**126.996**
Likvide beholdninger		**65.329**	**1.295.964**
Omsætningsaktiver i alt		**445.665**	**1.422.960**
Aktiver i alt		**31.099.460**	**29.349.485**

procuragroup

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		24.500.000	23.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.323.417)	(9.203.417)
Overført over-/underskud		(15.519.587)	(16.687.645)
Egenkapital	5	**(343.004)**	**(2.391.062)**
Prioritetsgæld	6	0	2.589.551
Gældsbreve	6	412.460	412.460
Langfristede gældsforpligtelser		**412.460**	**3.002.011**
Kortfristet del af langfristet gæld	6	27.369.783	25 629.323
Bankgæld		2.657.872	2.372.660
Anden gæld		442.285	286.877
Periodeafgrænsningsposter		560.064	447.676
Kortfristede gældsforpligtelser		**31.030.004**	**28.736.536**
Gældsforpligtelser		**31.442.464**	**31.740.647**
Passiver i alt		**31.099.460**	29.349.485
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

procuragroup

Noter

	2016 kr.	2014 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renter	21.170	3.199
Realiseret valutakursgevinst	151.838	80.965
	173.008	**84.164**
2 Finansielle omkostninger		
Renter	(2.083.727)	(1.970.846)
Realiseret valutakurstab	(3.236)	(3.170)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.663.772)	(1.585.297)
	(3.750.735)	**(3.559.313)**
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	1.751.902	2.184.181
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	975.369	(6.972.688)
	2.727.271	**(4.788.507)**

4 Investeringsejendom	2015 kr.
Kostpris 01.01.2015	41.032.636
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2015	**41.032.636**
Værdiregulering 01.01.2015	(13.106.112)
Valutakureregulering	1.751.902
Dagsværdiregulering	975.369
Værdiregulering 31.12.2015	**(10.378.841)**
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015	30.653.796
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	27.926.525

Noter

5 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over-/underskud kr.	I alt kr
Egenkapital 01.01.2015	23.500.000	(9.203.417)	(16.687.645)	(2.391.062)
Kapitalforhøjelse	1.000.000	(1.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	1.168.058	1.168.058
Årets indskud	0	880.000	0	880.000
Egenkapital 31.12.2015	**24.500.000**	**(9.323.417)**	**(15.519.587)**	**(343.004)**

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 245.000.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	93.234	92.034

Stamkapital

Bevægelser i stamkapitalen	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	23.500.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000
Kapitalforhøjelse	1.000.000	2.500.000	0	0	0
Stamkapital ultimo	**24.500.000**	**23.500.000**	**21.000.000**	**21.000.000**	**21.000.000**

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld EUR	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	2.460.374	0	0	1.011,19	24.879.054
Forfald 0-1 år	0	333.766	0	746,25	2.490.729
Forfald 1-5 år	0	0	412.460	100,00	412.460
Langfristet gæld 31.12.2015	**2.460.374**	**333.766**	**412.460**		**27.782.243**
Langfristet gæld 31.12.2014	2.656.279	394.821	412.460		28.631.334

procuragroup

Noter

7 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.

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	0	1.283.172
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	30.653.795	27.926.525

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen