

K/S Focus-Broadway

CVR-nr. 28 67 42 01

Årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. april 2014

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Broadway c/o Nectar Asset Management ApS Bernstorffsvej 128 2900 Hellerup CVR-nr. 28 67 42 01 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Erling Moesby (formand) Troels Busk Mik Rzepka
Komplementar	Focus-Broadway Komplementar ApS
Kommanditister	Brian Jensen Claus Mikkelsen Erling Moesby Hanne G. B. Nielsen Mik Rzepka Peter Vandal Madsen Thomas Paludan Troels Busk
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Focus-Broadway.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2014

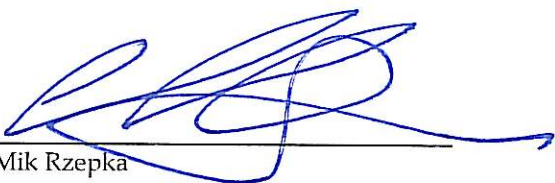
Bestyrelse:



Erling Moesby
formand



Troels Busk



Mik Rzepka

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Crouch End, 2-4 The Broadway, London, England. Ejendommen er et leasehold og er fuldt udlejet til JD Wetherspoon Plc på uopsigelig lejekontrakt indtil 2022. Årlig lejeindtægt udgør £100.000 og reguleres hvert 5. år til markedsniveau, men dog kun opad. Leje-forhandling fra september 2012 er endnu ikke afsluttet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2013 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 463 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 5.676 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets engelske långiver har rettet henvendelse til selskabet, idet LTV-klausulen er misligholdt. Der pågår forhandlinger mellem parterne.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2014 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under rest-hæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav. Endvidere forventer ledelsen at kunne opnå en tilfredsstillende aftale med selskabets engelske långiver.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 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 videre-fakturering 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 trans-aktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger omregnet til balancedagens valutakur 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		1.172.513	936.471
Andre eksterne omkostninger	2	-407.040	-113.030
Resultat før finansielle poster		765.473	823.441
Finansielle indtægter	3	11.639	24.735
Finansielle omkostninger	4	-981.785	-1.064.238
Driftsresultat		-204.673	-216.062
Af- og nedskrivninger		-125.751	-125.751
Valutakursregulering af ejendom		-459.959	502.568
Valutakursregulering af prioritetsgæld		327.485	-354.508
ÅRETS RESULTAT		-462.898	-193.753

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER			
	Note	2013	2012
Investeringsejendom	5	19.428.881	20.014.591
Materielle anlægsaktiver		<u>19.428.881</u>	<u>20.014.591</u>
Tilgodehavende investorindskud		0	152.547
Forudbetalte omkostninger		0	92.773
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>245.320</u>
Likvide beholdninger		<u>87.980</u>	<u>291.839</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.516.861</u>	<u>20.551.750</u>
PASSIVER			
	Note	2013	2012
Stamkapital		15.000.000	15.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.909.000	-5.004.000
Overført resultat		-4.415.263	-3.952.365
Egenkapital	6	<u>5.675.737</u>	<u>6.043.635</u>
Prioritetsgæld	7	13.358.274	13.893.556
Focus-Broadway Komplementar ApS		149.221	143.622
Langfristede gældsforpligtelser		<u>13.507.495</u>	<u>14.037.178</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	23.210	23.756
CP Administration ApS (lån)		15.698	152.547
Skyldig moms		35.046	44.344
Modtagen forudbetalt leje	8	207.955	212.861
Skyldige omkostninger		51.720	37.429
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>333.629</u>	<u>470.937</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.516.861</u>	<u>20.551.750</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har af omkostningsmæssige årsager ikke indhentet ekstern vurdering af ejendommens værdi, og selskabets ledelse opfordrer derfor regnskabslæseren til selv at vurdere dette forhold, idet der kan være risiko for, at den bogførte værdi overstiger den aktuelle dagsværdi på statusdagen.

	2013	2012
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	44.704	46.153
Ejendomsadministration	25.190	26.283
Forsikring (betalt af lejer)	5.937	5.929
Service charges (betalt af lejer)	280.195	18.642
Rådgivning og omkostninger vedr. finansiering	12.930	0
Revisor, England	13.760	13.721
Gebyrer og øvrige omkostninger	24.323	2.302
	<u>407.040</u>	<u>113.030</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	98	95
Renteindtægter fra kommanditister	8.152	17.107
Realiserede kursgevinster, netto	3.389	7.533
	<u>11.639</u>	<u>24.735</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	964.643	1.038.782
Focus-Broadway Komplementar ApS	8.674	8.349
CP Administration ApS	8.152	17.107
Realiserede kurstab, netto	316	0
	<u>981.785</u>	<u>1.064.238</u>

5. Investeringssejendom

Kostpris primo	25.150.228	25.150.228
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>25.150.228</u>	<u>25.150.228</u>
Valutakursregulering primo	-4.379.933	-4.882.501
Årets valutakursregulering	-459.959	502.568
Valutakursregulering ultimo	<u>-4.839.892</u>	<u>-4.379.933</u>
Af- og nedskrivninger primo	-755.704	-629.953

Noter (fortsat)

Årets af- og nedskrivninger	-125.751	-125.751
Af- og nedskrivninger ultimo	-881.455	-755.704
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.428.881	20.014.591

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	15.000.000	-5.004.000	-3.952.366	6.043.634
Årets resultat	0	0	-462.898	-462.898
Årets indskud	0	95.000	0	95.000
Saldo ultimo	15.000.000	-4.909.000	-4.415.263	5.675.737

Selskabets stamkapital består af 100 andele á 150.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2013 udgør 49.090 kr. pr. andel.

Noter (fortsat)

	2013	2012
7. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	13.381.484	13.917.312
	<u>13.381.484</u>	<u>13.917.312</u>

	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	23.210	13.358.274	0	13.381.484
	<u>23.210</u>	<u>13.358.274</u>	<u>0</u>	<u>13.381.484</u>

	2013	2012
8. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	27.595	29.595
Revisor, England	16.537	0
Ejendomsadministration	7.588	7.834
	<u>51.720</u>	<u>37.429</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

10. Nærtstående parter

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