

K/S Focus-Broadway

c/o Nectar Asset Management

Philip Heymans Allé 3, 1. sal

DK-2900 Hellerup

CVR-nr. 28 67 42 01

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Broadway c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 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 2015 for K/S Focus-Broadway.

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.

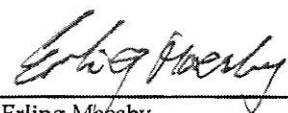
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2016

Bestyrelse:



Erling Møesby
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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 41 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 6.358 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 forventes et driftsmæssigt væsentligt forbedret 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

Der er efter regnskabsårets afslutning indgået en salgsaftale omkring afhændelse af selskabets investerings-ejendom.

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 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.

Investerings ejendom

Investerings ejendommen 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	2015	2014
Lejeindtægter		1.016.294	922.293
Andre eksterne omkostninger	2	-237.668	-200.520
Resultat før finansielle poster		778.626	721.773
Finansielle indtægter	3	3.077	310
Finansielle omkostninger	4	-1.023.277	-946.794
Driftsresultat		-241.573	-224.711
Af- og nedskrivninger		-125.751	-125.751
Valutakursregulering af ejendom		1.304.274	1.301.215
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-896.109	-889.520
ÅRETS RESULTAT		40.840	61.233

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	5	21.782.867	20.604.344
Materielle anlægsaktiver		21.782.867	20.604.344
Tilgodehavende investorindskud		18.000	21.250
Tilgodehavende hos lejer		21.842	0
Tilgodehavender		39.842	21.250
Likvide beholdninger		218.218	150.657
AKTIVER I ALT		22.040.927	20.776.252
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		15.000.000	15.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.329.000	-4.629.000
Overført resultat		-4.313.190	-4.354.031
Egenkapital	6	6.357.810	6.016.969
Prioritetsgæld	7	15.141.305	14.207.009
Focus-Broadway Komplementar ApS		162.829	156.244
Langfristede gældsforpligtelser		15.304.135	14.363.253
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	31.922	31.369
Skyldig moms		43.853	36.087
Modtagen forudbetalt leje		235.944	221.838
Skyldige omkostninger	8	67.263	106.733
Kortfristede gældsforpligtelser		378.982	396.029
PASSIVER I ALT		22.040.927	20.776.252
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.

	2015	2014
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	46.652	46.388
Ejendomsadministration	28.773	33.297
Forsikring (betalt af lejer)	7.872	0
Rådgivning og omkostninger vedr. finansiering	0	25.464
Revisor, England	0	2.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	154.371	93.372
	<u>237.668</u>	<u>200.520</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	284	55
Realiserede kursgevinster, netto	2.793	255
	<u>3.077</u>	<u>310</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.013.970	924.566
Focus-Broadway Komplementar ApS	9.307	8.945
Realiserede kurstab, netto	0	13.282
	<u>1.023.277</u>	<u>946.794</u>

Noter (fortsat)

	2015	2014
5. Investeringssejendom		
Kostpris primo	25.150.228	25.150.228
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	25.150.228	25.150.228
Valutakursregulering primo	-3.538.678	-4.839.892
Årets valutakursregulering	1.304.274	1.301.215
Valutakursregulering ultimo	-2.234.404	-3.538.678
Af- og nedskrivninger primo	-1.007.206	-881.455
Årets af- og nedskrivninger	-125.751	-125.751
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.132.957	-1.007.206
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.782.867	20.604.344

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	15.000.000	-4.629.000	-4.354.030	6.016.970
Årets resultat	0	0	40.840	40.840
Årets indskud	0	300.000	0	300.000
Saldo ultimo	15.000.000	-4.329.000	-4.313.190	6.357.810

Selskabets stamkapital består af 100 andele á 150.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2015 udgør 43.290 kr. pr. andel.

			2015	2014
7. Prioritetsgæld				
West Bromwich Commercial Limited			15.173.227	14.238.379
			15.173.227	14.238.379
	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	31.922	15.141.305	0	15.173.227
	31.922	15.141.305	0	15.173.227

Noter (fortsat)

	2015	2014
8. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	36.253	74.780
Mellemregning, lejer	0	31.686
Revisor, England	0	201
Ejendomsadministration	9.168	66
Øvrige skyldige omkostninger	21.842	0
	<u>67.263</u>	<u>106.733</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.