

K/S Focus-Broadway

c/o Nectar Asset Management

Regnbuepladsen 5, 4. sal

DK-1551 København K

CVR-nr. 28 67 42 01

Årsrapport for 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Broadway c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1551 København K CVR-nr. 28 67 42 01 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Erling Moesby (formand) Troels Busk Mik Rzepka
Komplementar	Focus-Broadway Komplementar ApS under frivillig likvidation
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 2017 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 15. juni 2018

Bestyrelse:

Erling Moesby
formand

Troels Busk

Mik Rzepka

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet har ikke længere aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 18 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -159 t.kr.

Selskabet forventes likvideret i løbet af 2. halvår 2018.

Revision

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

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.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen 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	2017	2016
Lejeindtægter		0	361.899
Andre eksterne omkostninger	1	-14.878	-1.177.798
Resultat før finansielle poster		-14.878	-815.898
Finansielle indtægter	2	0	150.327
Finansielle omkostninger	3	-2.791	-1.012.679
Driftsresultat		-17.669	-1.678.251
Af- og nedskrivninger		0	-46.166
Valutakursregulering af ejendom		0	2.823.939
Valutakursregulering af prioritetsgæld		0	997.794
ÅRETS RESULTAT		-17.669	2.097.315
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-17.669	2.097.315

Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Tilgodehavende investorindskud		0	5.500
Tilgodehavende moms		0	8.842
Tilgodehavende hos lejer		0	21.842
Tilgodehavender		0	36.184
Likvide beholdninger		452	72.277
AKTIVER I ALT		452	108.461

PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		15.000.000	15.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.925.636	-12.863.993
Overført resultat		-2.233.544	-2.215.875
Egenkapital	5	-159.180	-79.868
Prioritetsgæld	6	0	0
Focus-Broadway Komplementar ApS under frivillig likvidation		159.632	159.632
Langfristede gældsforpligtelser		159.632	159.632
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	0	0
Skyldig moms		0	0
Modtagen forudbetalt leje		0	0
Skyldige omkostninger	7	0	28.695
Kortfristede gældsforpligtelser		0	28.695
PASSIVER I ALT		452	108.461

Nærtstående parter	8
--------------------	---

Noter

	2017	2016
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	0	49.671
Ejendomsadministration	0	6.681
Salgshonorar	0	377.856
Surrender Fee til lejer	0	451.916
Forsikring (betalt af lejer)	0	-19.620
Rådgivning og omkostninger vedr. finansiering	0	47.232
Revisor, England	0	0
Revisor, Danmark	0	10.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	14.878	254.061
	<u>14.878</u>	<u>1.177.797</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	0	0
Realiserede kursgevinster, netto	0	150.327
	<u>0</u>	<u>150.327</u>

3. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	0	448.847
Focus-Broadway Komplementar ApS under frivillig likvidation	0	0
Indfrielsesomkostninger	2.791	563.833
	<u>2.791</u>	<u>1.012.679</u>

Noter (fortsat)

	2017	2016
4. Investeringsjendom		
Kostpris primo	0	25.150.228
Årets til-/afgang	0	-24.560.640
Kostpris ultimo	0	589.588
Valutakursregulering primo	0	-2.234.404
Årets valuta - og værdiregulering	0	2.823.939
Valutakursregulering ultimo	0	589.535
Af- og nedskrivninger primo	0	-1.132.957
Årets af- og nedskrivninger	0	-46.166
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-1.179.123
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

	Stam-kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
5. Egenkapital				
Stamkapital	15.000.000	-12.863.993	-2.215.875	-79.868
Årets resultat	0	0	-17.669	-17.669
Årets ind- og udbetalinger	0	-61.643	0	-61.643
Saldo ultimo	15.000.000	-12.925.636	-2.233.544	-159.180

Selskabets stamkapital består af 100 andele á 150.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 129.256 kr. pr. andel.

			2017	2016
6. Prioritetsgæld				
West Bromwich Commercial Limited			0	0
			0	0
	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	0	0	0	0
	0	0	0	0

Noter (fortsat)

	2017	2016
7. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	0	7.095
Mellemregning, lejer	0	0
Revisor, England	0	0
Ejendomsadministration	0	0
Øvrige skyldige omkostninger	0	21.600
	<u>0</u>	<u>28.695</u>

8. Nærtstående parter

Focus-Broadway Komplementar ApS under frivillig likvidation har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Broadway.

Lånet er forrentet på markedsvilkår.