

K/S Focus-Gateshead

CVR-nr. 28 29 95 59

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Noter	10 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Gateshead c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 28 29 95 59 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Hamad Raza (formand) Henrik Brolykke Steen Hansen
Komplementar	Focus-Gateshead Komplementar ApS
Kommanditister	Hamad Raza Hans Peder Olsen Henrik Brolykke John Marschall Per Villadsen Steen Hansen Thomas Sørensen
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø. CVR-nr. 34 20 99 36
Bankforbindelse	Aviva Ringkjøbing Landbobank Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Focus-Gateshead.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2016

Bestyrelse:



Hamad Raza
formand



Henrik Brolykke



Steen Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Focus-Gateshead

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Gateshead for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vurderingen 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har indregnet investeringsejendommen til kostpris, omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Selskabets ledelse har ikke indhentet ekstern vurdering af ejendommens værdi, og som følge af markedsudviklingen i England, tager vi derfor forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra det i forbeholdet anførte, 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.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for selskabets fremtidige finansiering. På baggrund heraf aflægges ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen.

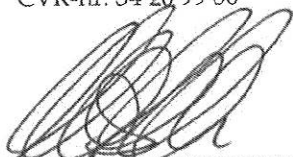
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. februar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Clasper Way, MetroCentre, Gateshead, England.

Ejendommen er fuldt udlejet til T.G.I. Friday's UK Limited med garanti fra Whitbread Group PLC på uopsigelig lejekontrakt indtil 2025 med en årlig lejeindtægt på £145.000. Næste lejeregulering er i 2020, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan reguleres opad.

Lejer er fuldt ansvarlig for omkostninger forbundet med vedligehold og forsikring af ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 155 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 3.151 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter omstændighederne tilfredsstillende.

For 2016 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet 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 nominel 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 nominal 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		1.456.225	1.366.486
Andre eksterne omkostninger	3	-99.599	-185.230
Resultat før finansielle poster		1.356.626	1.181.256
Finansielle indtægter	4	51.701	52.663
Finansielle omkostninger	5	-1.453.243	-1.424.397
Driftsresultat		-44.917	-190.477
Af- og nedskrivninger på ejendom		-141.244	-141.244
Valutakursregulering af ejendom		1.402.715	1.399.425
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-1.061.528	-1.048.192
ÅRETS RESULTAT		155.027	19.511

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	6	25.938.652	24.677.181
Materielle anlægsaktiver		25.938.652	24.677.181
Tilgodehavende investorindskud	7	212.205	176.205
Andre tilgodehavender		5.974	0
Tilgodehavender		218.179	176.205
Likvide beholdninger		447.426	550.830
AKTIVER I ALT		26.604.257	25.404.216

PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		20.000.000	20.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.165.700	-9.104.100
Overført resultat		-8.682.807	-8.837.834
Egenkapital	8	3.151.493	2.058.066
Prioritetsgæld	9	21.860.326	21.612.818
Focus-Gateshead Komplementar ApS		204.823	197.876
Langfristede gældsforpligtelser		22.065.149	21.810.694
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	792.451	947.547
Skyldige renter		120.065	123.655
Skyldig moms		62.021	55.207
Modtagen forudbetalt leje		337.400	317.229
Skyldige omkostninger	10	75.677	91.819
Kortfristede gældsforpligtelser		1.387.615	1.535.457
PASSIVER I ALT		26.604.257	25.404.216

Usikkerhed ved indregning og måling	1
Fortsat drift	2
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11
Nærtstående parter	12

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 som følge af markedsudviklingen er væsentlig risiko for, at den bogførte værdi overstiger den aktuelle værdi på statusdagen.

2. Fortsat drift

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav, eller at der vil kunne opnås aftale med selskabets 2. prioritetsbank om ændrede afviklingsvilkår.

	2015	2014
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	44.236	57.985
Ejendomsadministration	14.380	32.943
Forsikring (betalt af lejer)	14.476	52.508
Revisor, Danmark	17.500	19.500
Revisor, England	-14.063	13.559
Advokatbistand	0	1.100
Omkostninger til rent review	20.806	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.265	7.635
	<u>99.599</u>	<u>185.230</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	1.184	654
Andre renteindtægter	0	0
Realiserede kursgevinster, netto	<u>50.517</u>	<u>52.010</u>
	<u>51.701</u>	<u>52.663</u>

5. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, Aviva	1.024.840	940.567
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	414.613	472.629
Focus-Gateshead Komplementar ApS	13.520	11.201
Øvrige renter	270	0
	<u>1.453.243</u>	<u>1.424.397</u>

Noter (fortsat)

	2015	2014
6. Investeringssejendom		
Kostpris primo	28.248.792	28.248.792
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	28.248.792	28.248.792
Valutakursregulering primo	-2.300.415	-3.699.840
Årets valutakursregulering	1.402.715	1.399.425
Valutakursregulering ultimo	-897.700	-2.300.415
Af- og nedskrivninger primo	-1.271.196	-1.129.952
Årets af- og nedskrivninger	-141.244	-141.244
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.412.440	-1.271.196
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.938.652	24.677.181
7. Tilgodehavende investorindskud		
Hamad Raza	21.400	33.400
John Marschall	-4.415	-4.415
Per Villadsen	194.720	146.720
Thomas Sørensen	500	500
	212.205	176.205

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	20.000.000	-9.104.100	-8.837.834	2.058.066
Årets resultat	0	0	155.027	155.027
Hensat til tab på kommanditister	0	0	0	0
Årets indskud	0	938.400	0	938.400
Saldo ultimo	20.000.000	-8.165.700	-8.682.807	3.151.493

Selskabets stamkapital består af 100 andele á 200.000 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2015 udgør 81.657 kr. pr. andel.

Noter (fortsat)

	2015	2014
9. Prioritetsgæld		
Aviva	16.847.048	16.169.862
Ringkjøbing Landbobank	5.805.728	6.390.502
	<u>22.652.776</u>	<u>22.560.364</u>

	< 1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Aviva	392.451	1.834.505	14.620.091	16.847.048
Ringkjøbing Landbobank	400.000	1.873.000	3.532.728	5.805.728
	<u>792.451</u>	<u>3.707.505</u>	<u>18.152.819</u>	<u>22.652.776</u>

	2015	2014
10. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	17.500	17.500
Revisor, England	0	14.063
Ejendomsadministration	7.616	6.337
Selskabsadministration	36.471	53.919
Øvrige skyldige omkostninger	14.090	0
	<u>75.677</u>	<u>91.819</u>

11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

12. Nærtstående parter

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