

# K/S Focus-Sunderland

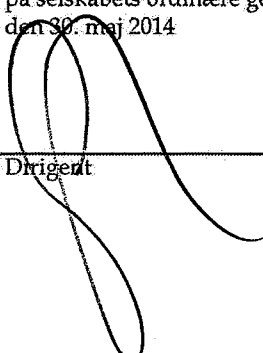
CVR-nr. 29 82 80 91

## Årsrapport for 2013

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2014

Dirigent

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature consists of several loops and curves, starting from the left and extending to the right.

## 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

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Sunderland c/o CP Administration ApS Arne Jacobsens Alle 7, 5. 2300 København S  CVR-nr. 29 82 80 91  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Søren Nedergaard (formand) Henrik Bruun Rasmussen Lars Thuesen
<b>Komplementar</b>	Focus-Sunderland Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Casper Schjørring Christian Fyrst Egon Munk Gert Rosing Henrik Bruun Rasmussen Jan Pagh Lars Eschricht Jensen Lars Thuesen Søren Nedergaard Torben Lund Rasmussen  Torben Lund Rasmussen bestrider at være kommanditist i selskabet.
<b>Bankforbindelse</b>	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Sjælland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Dog henvises til ledelsesberetningen, som indeholder væsentlige usikkerheder i forhold til værdiansættelse af selskabets aktiver og passiver.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014

Bestyrelse:



---

Søren Nedergaard  
formand

---

Henrik Bruun Rasmussen

---

Lars Thuesen

## Ledespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Dog henvises til ledelsesberetningen, som indeholder væsentlige usikkerheder i forhold til værdiansættelse af selskabets aktiver og passiver.

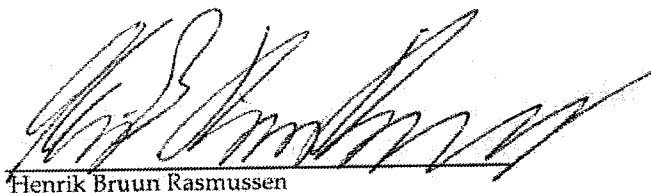
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014.

Bestyrelse:

---

Søren Nedergaard  
formand



---

Henrik Bruun Rasmussen

---

Lars Thuesen

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Dog henvises til ledelsesberetningen, som indeholder væsentlige usikkerheder i forhold til værdiansættelse af selskabets aktiver og passiver.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2014

Bestyrelse:

---

Søren Nedergaard  
formand

---

Henrik Bruun Rasmussen

  
Lars Thuesen

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Lansbury Court Nursing Home, Parkhouse Avenue, Castletown, Sunderland, England. Ejendommen er fuldt udlejet til Bondcare.

Selskabets 1. prioritetsbank, West Bromwich Commercial Limited, har i 2011 som følge af selskabets brud på lånevilkår udpeget en receiver til på bankens vegne at administrere ejendommen og varetage bankens interesser som panthaver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 20 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -161 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes utilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har som følge af 1. prioritetsbankens udpegning af receiver ikke haft indsigt i ejendommens driftsøkonomi siden 1. kvartal 2011 og det har ikke været muligt at fremskaffe regnskabsmateriale for den efterfølgende periode. Ejendommens engelske driftsøkonomi er derfor kun indregnet frem til 1. kvartal 2011.

Ledelsen har som følge af ovenstående ikke indhentet værdivurdering af ejendommen, men vurderer dog, at ejendommens nettorealisationsevne maksimalt svarer til restgælden på 1. prioritetslånet. Ejendommens værdi er derfor nedskrevet svarende til restgælden på 1. prioritetslånet pr. 31.03.2011. Det kan ikke udelukkes, at der må foretages yderligere nedskrivninger.

Regnskabslæser opfordres til selv at vurdere ovenstående forhold.

### Usædvanlige forhold

Der henvises til ovenstående vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet på sigt må afvikles.

## **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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

---

### **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		0	0
Andre eksterne omkostninger	1	-12.773	-12.710
Resultat før finansielle poster		-12.773	-12.710
Finansielle indtægter	2	1	3
Finansielle omkostninger	3	-7.276	-6.984
Driftsresultat		-20.048	-19.691
Afskrivninger		0	0
Værdi- og kursregulering af ejendom		-789.515	864.707
Værdi- og kursregulering af prioritetsgæld		789.515	-864.707
Hensat til tab på kommanditister		0	-31.920
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20.048</b>	<b>-51.611</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Investeringsejendom	4	<u>33.535.577</u>	<u>34.325.092</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.535.577</u>	<u>34.325.092</u>
Tilgodehavende investorindskud	5	<u>0</u>	<u>15.050</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>15.050</u>
Likvide beholdninger		<u>2.248</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>33.537.825</b></u>	<u><b>34.340.142</b></u>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Stamkapital		26.063.500	26.063.500
Ikke indbetalt del af stamkapital		56.000	56.000
Overført resultat		-26.280.743	-26.260.695
Egenkapital	6	<u>-161.243</u>	<u>-141.195</u>
Prioritetsgæld	7	0	864.706
Focus-Sunderland Komplementar ApS		150.991	143.715
Langfristede gældsforpligtelser		<u>150.991</u>	<u>1.008.421</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	33.535.577	33.460.385
Bankgæld		0	31
Skyldige omkostninger		12.500	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.548.077</u>	<u>33.472.916</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>33.537.825</b></u>	<u><b>34.340.142</b></u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	12.500	12.500
Gebyrer og øvrige omkostninger	273	210
	<u>12.773</u>	<u>12.710</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	1	3
	<u>1</u>	<u>3</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Focus-Sunderland Komplementar ApS	7.276	6.984
	<u>7.276</u>	<u>6.984</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	59.421.285	59.421.285
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>59.421.285</u>	<u>59.421.285</u>
Værdi- og kursregulering primo	-23.906.685	-24.771.392
Årets værdi- og kursregulering	-789.515	864.707
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-24.696.200</u>	<u>-23.906.685</u>
Afskrivninger primo	-1.189.508	-1.189.508
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger ultimo	<u>-1.189.508</u>	<u>-1.189.508</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.535.577</u>	<u>34.325.092</u>

## Noter (fortsat)

	2013	2012
<b>5. Tilgodehavende investorindskud</b>		
Jan Pagh	1.727.550	1.721.950
- hensat til tab	-1.727.550	-1.721.950
Egon Munk	1.596.750	1.591.150
- hensat til tab	-1.596.750	-1.591.150
Torben Lund Rasmussen	2.630.050	2.624.450
- hensat til tab	-2.630.050	-2.624.450
Lars Eschricht Jensen	1.727.550	1.721.950
- hensat til tab	-1.727.550	-1.721.950
Gert Rosing	1.470.550	1.464.950
- hensat til tab	-1.470.550	-1.464.950
Casper Schjørring	676.532	672.612
- hensat til tab	-676.532	-672.612
Lars Thuesen	0	5.250
Søren Nedergaard	0	2.800
Christian Fyrst	0	3.500
Henrik Bruun Rasmussen	0	3.500
	<u>0</u>	<u>15.050</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	26.063.500	56.000	-26.260.695	-141.195
Årets resultat	0	0	-20.048	-20.048
Årets opkrævning	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>26.063.500</u>	<u>56.000</u>	<u>-26.280.743</u>	<u>-161.243</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anpartar á 260.635 kr.

	2013	2012
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
West Bromwich Commercial Limited	33.535.577	34.325.091
	<u>33.535.577</u>	<u>34.325.091</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>
Som forfalder således:		
West Bromwich Commercial Limited	33.535.577	0
	<u>33.535.577</u>	<u>0</u>
	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
	0	33.535.577
	<u>0</u>	<u>33.535.577</u>

## **Noter (fortsat)**

---

### **8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser**

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

### **9. Nærtstående parter**

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