

K/S Focus-Sunderland

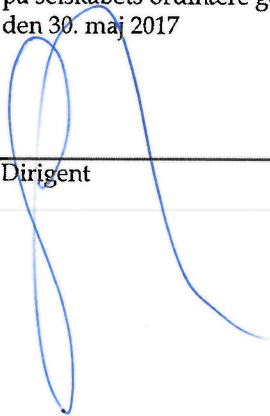
CVR-nr. 29 82 80 91

Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2017

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned over a horizontal line.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Sunderland c/o Poulsen Blomsterhaven 68 4300 Holbæk CVR-nr. 29 82 80 91 Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Søren Nedergaard (formand) Henrik Bruun Rasmussen Lars Thuesen
Komplementar	Focus-Sunderland Komplementar ApS
Kommanditister	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.
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Sjælland

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

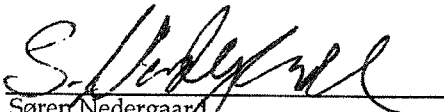
Der henvises til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår at selskabet har tabt kapitalen og det forventes at selskabet må afvikles.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Bestyrelse:


Søren Nedergaard
formand

Henrik Bruun Rasmussen



Lars Thuesen

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for K/S Focus-Sunderland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der henvises til ledelsesberetningen, hvoraf det fremgår at selskabet har tabt kapitalen og det forventes at selskabet må afvikles.

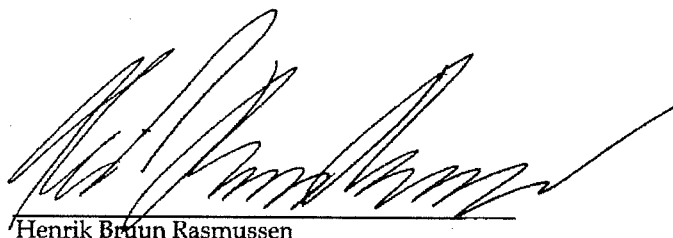
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017

Bestyrelse:

Søren Nedergaard
formand



Henrik Bruun Rasmussen

Lars Thuesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Efter salg af ejendommen Lansbury Court Nursing Home, Parkhouse Avenue, Castletown, Sunderland, England, er selskabet uden aktivitet. Selskabet har tabt kommanditkapitalen og det forventes at selskabet må afvikles.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 14,1 mio. kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -14,2 mio. kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke konstateret usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt kommanditkapitalen og det forventes at selskabet må afvikles. Der er herudover 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.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet 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 nominel 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 nominel 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

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	2	2.275.135	0
Andre eksterne omkostninger	3	-290.601	-473
Resultat før finansielle poster		<u>1.984.534</u>	<u>-473</u>
Finansielle indtægter	4	5.111.346	17
Finansielle omkostninger	5	-1.475.496	-8.031
Driftsresultat		<u>5.620.384</u>	<u>-8.487</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-19.739.493	2.218.160
Værdi- og kursregulering af prioritetsgæld		72.193	-2.218.160
Hensat til tab på kommanditister		-15.390	-15.675
ÅRETS RESULTAT		<u>-14.062.306</u>	<u>-24.162</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	6	0	38.009.493
Materielle anlægsaktiver		0	38.009.493
Tilgodehavende investorindskud	7	11.610	11.825
Tilgodehavender		11.610	11.825
Likvide beholdninger		1.323	16.805
AKTIVER I ALT		12.933	38.038.123
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		26.063.500	26.063.500
Ikke indbetalt del af stamkapital		146.500	119.500
Overført resultat		-40.408.342	-26.346.036
Egenkapital	8	-14.198.342	-163.036
Prioritetsgæld	9	0	0
Focus-Sunderland Komplementar ApS		164.867	166.666
Langfristede gældsforpligtelser		164.867	166.666
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	14.033.908	38.009.493
Skyldige omkostninger		12.500	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		14.046.408	38.034.493
PASSIVER I ALT		12.933	38.038.123
Going concern	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

1. Going concern

Selskabet har som følge af de negative resultater tabt kommanditselskabskapitalen. Ledelsen har ingen plan for reetablering af kapitalen.

Kommanditisterne Lars Thuesen, Christian Fyrst, Henrik Bruun Rasmussen og Søren Nedergaard har indbetalt hele deres andel af stamkapitalen. Det forventes at de resterende kommanditister ikke vil kunne betale deres resthæftelse, og selskabet vil dermed ikke kunne opfylde sine forpligtelser.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet ikke under forudsætning om fortsat drift.

2. Lejeindtægter

Selskabets 1. prioritetsbank, West Bromwich Commercial Limited, udpegede i 2011 som følge af selskabets brud på lånevilkår en receiver til på bankens vegne at administrere ejendommen og varetage bankens interesser som panthaver. Alle lejeindtægter er i perioden 24.02.2011 og frem til salg af ejendommen 21.09.2016 betalt direkte til banken.

Selskabet har i perioden 01.04.2011 til 31.03.2016 ikke haft indsyn i bogføringsmateriale vedr. lejebetaling, renter på lån og drift af ejendommen. I denne periode er selskabets lån nedbragt med GBP 154.333, hvilket er indtægtsført som netto lejeindtægt. Beløbet dækker dog over så vel lejeindtægt, renter på lån samt driftsomkostninger.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	12.500	0
Ejendomsadministration	30.240	0
Mægler (salg af ejendom)	217.224	0
Advokat (salg af ejendom)	30.119	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	518	473
	<u>290.601</u>	<u>473</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	7	17
Realiserede kursgevinster (netto)	5.111.339	0
	<u>5.111.346</u>	<u>17</u>

5. Finansielle omkostninger

West Bromwich Commercial Limited	1.475.496	0
Focus-Sunderland Komplementar ApS	0	8.031
	<u>1.475.496</u>	<u>8.031</u>

Noter (fortsat)

	2016	2015
6. Investeringsejendom		
Kostpris primo	59.421.285	59.421.285
Årets til-/afgang	-59.421.285	0
Kostpris ultimo	0	59.421.285
Værdi- og kursregulering primo	-20.222.284	-22.440.444
Årets værdi- og kursregulering	20.222.284	2.218.160
Værdi- og kursregulering ultimo	0	-20.222.284
Afskrivninger primo	-1.189.508	-1.189.508
Årets afskrivninger	1.189.508	0
Afskrivninger ultimo	0	-1.189.508
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	38.009.493
7. Tilgodehavende investorindskud		
Jan Pagh	1.736.600	1.733.900
- hensat til tab	-1.736.600	-1.733.900
Egon Munk	1.605.800	1.603.100
- hensat til tab	-1.605.800	-1.603.100
Torben Lund Rasmussen	2.639.100	2.636.400
- hensat til tab	-2.639.100	-2.636.400
Lars Eschricht Jensen	1.736.600	1.733.900
- hensat til tab	-1.736.600	-1.733.900
Gert Rosing	1.479.600	1.476.900
- hensat til tab	-1.479.600	-1.476.900
Casper Schjørring	682.867	680.977
- hensat til tab	-682.867	-680.977
Lars Thuesen	4.050	4.125
Søren Nedergaard	2.160	2.200
Christian Fyrst	2.700	2.750
Henrik Bruun Rasmussen	2.700	2.750
	11.610	11.825

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	26.063.500	119.500	-26.346.036	-163.036
Årets resultat	0	0	-14.062.306	-14.062.306
Årets opkrævning	0	27.000	0	27.000
Saldo ultimo	26.063.500	146.500	-40.408.342	-14.198.342

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á 260.635 kr.

Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	14.033.908	38.009.493
	<u>14.033.908</u>	<u>38.009.493</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	14.033.908	0	0	14.033.908
	<u>14.033.908</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14.033.908</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Ingen.

11. Nærtstående parter

Focus-Sunderland Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Sunderland.