



K/S Focus-Audley Avenue

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 27 95 94 74)

Årsrapport for perioden

1. januar 2012 - 31. december 2012

8. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
17. juni 2013



Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2012 for K/S Focus-Audley Avenue.


Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 17. juni 2013

Bestyrelse:



Allan Bruhn

Til kommanditisterne i K/S Focus-Audley Avenue.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Audley Avenue for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 en vurdering 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 en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores manglende konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Gæld

Selskabets gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi. Selskabet har imidlertid ikke været i stand til at fremskaffe en opgørelse hverken over gældens norminelle værdi eller over gældens dagsværdi. Vi kan ikke udelukke at forskellen er væsentlig, hvorfor vi tager forbehold for værdien af denne gældspost.

Tilgodehavender hos investorer

Vi har ikke modtaget revisionsbevis for, at tilgodehavende investorindskud t. kr. 660. vil blive indbetalt og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf. Det er endvidere vores vurdering, at dette tilgodehavende burde modregnes i den kontante indbetalte egenkapital, idet beløbet ikke er blevet indbetalt til selskabet. Vi tager således forbehold for såvel værdi som præsentation af det tilgodehavende investorindskud.

Tilgodehavende udenlandsk skat

Vi har ikke modtaget revisionsbevis for, at tilgodehavende udenlandsk skat t. kr. 66. vil blive indbetalt og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

Bilagsmaterialet

Bilagsmaterialet er mangelfuldt idet det ikke har været muligt at kunne afstemme selskabets gæld med Westbromwich ligesom det ikke har været muligt at få bilagsdokumentation vedrørende ejendomsadministrationen.

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af de forbehold, der beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1 om going concern og finansiering, hvori ledelsen redegør for at årsregnskabet ikke er aflagt efter et going concern princip.

København, den 17. juni 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Focus-Audley Avenue c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 27 95 94 74 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 17. juni 2013 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Allan Bruhn Hvedevangen 12 3400 Hillerød
Bankforbindelse	Danske Bank Ringkøbing Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Mellemværender i udenlandsk valuta

Driftsposter og mellemværender i udenlandsk valuta optages til statusdagens kurs (9,132 GBP). Valutakursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2012 - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Lejeindtægter		0	787
Driftsomkostninger		-167.651	-225
Andre eksterne omkostninger		<u>-251.049</u>	<u>-801</u>
Bruttofortjeneste		-418.700	-239
Værdireguleringer	3	<u>-571.520</u>	<u>-6.488</u>
Resultat før finansielle poster		-990.220	-6.727
Finansieringsindtægter		400.149	71
Finansieringsomkostninger		<u>-1.115.063</u>	<u>-2.414</u>
Resultat før ekstraordinære poster		-1.705.134	-9.070
Andre ekstraordinære indtægter	4	<u>550.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>-1.155.134</u></u>	<u><u>-9.070</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-1.155.134	-9.070
Overført fra tidligere år		<u>-33.991.779</u>	<u>-24.922</u>
Til disposition		<u><u>-35.146.913</u></u>	<u><u>-33.992</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-35.146.913</u>	<u>-33.992</u>
Disponeret		<u><u>-35.146.913</u></u>	<u><u>-33.992</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/6	<u>12.510.840</u>	<u>12.750</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>12.510.840</u>	<u>12.750</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>12.510.840</u>	<u>12.750</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender		<u>1.178.155</u>	<u>955</u>
Tilgodehavender		<u>1.178.155</u>	<u>955</u>
Likvide beholdninger		<u>510.521</u>	<u>600</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.688.676</u>	<u>1.555</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>14.199.516</u></u>	<u><u>14.305</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 20.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		20.875.648	20.876
Overført resultat i alt		<u>-35.146.913</u>	<u>-33.992</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-14.271.265</u>	<u>-13.116</u>
Gæld			
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	7	28.279.490	27.083
Anden gæld		<u>191.291</u>	<u>338</u>
Kortfristet gæld		<u>28.470.781</u>	<u>27.421</u>
GÆLD I ALT		<u>28.470.781</u>	<u>27.421</u>
PASSIVER I ALT		<u>14.199.516</u>	<u>14.305</u>
Personaleforhold	5		
Sikkerhedsstillelser	9		
Andre forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		

EGENKAPITALFORKLARING

	2012 kr.	2011 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	17.373.500	17.374
Opkrævet indskud i året	<u>3.502.148</u>	<u>3.502</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>20.875.648</u>	<u>20.876</u>
Overført resultat tidligere år	-33.991.779	-24.922
Overført af årets resultat	<u>-1.155.134</u>	<u>-9.070</u>
Overført resultat i alt	<u>-35.146.913</u>	<u>-33.992</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-14.271.265</u></u>	<u><u>-13.116</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 Going concern

Selskabets ejendom er taget under tvangsforvaltning af 1. prioritets panthaveren. Ud over at eje ejendommen indtil et tvangssalg gennemføres har selskabet intet formål, og selskabet er ikke i stand til at forsætte driften. Regnskabet er derfor ikke aflagt efter et going concern princip.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er taget som brugelig pant af 1. prioritets panthaver. Endvidere er hovedlejerer, der er under betalingsstandsning fraflyttet ejendommen. Selskabets råderet over ejendommen er derfor beskåret og det er uvist hvad der vil ske med ejendommen.

	2012 kr.	2011 t.kr.
3 Værdireguleringer		
Nedskrivning på ejendom	<u>-571.520</u>	<u>-6.488</u>
Værdireguleringer	<u><u>-571.520</u></u>	<u><u>-6.488</u></u>
4 Ekstraordinære indtægter		
Andre ekstraordinære indtægter	<u>550.000</u>	<u>0</u>
Ekstraordinære indtægter	<u><u>550.000</u></u>	<u><u>0</u></u>

5 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 42.000 i vederlag til bestyrelsen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2012 kr.	2011 t.kr.
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum for ejendom	<u>46.560.460</u>	<u>46.560</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>46.560.460</u>	<u>46.560</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2012	-33.810.460	-27.322
Årets nedskrivninger	<u>-239.160</u>	<u>-6.488</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2012	<u>-34.049.620</u>	<u>-33.810</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2012	<u>-34.049.620</u>	<u>-33.810</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>12.510.840</u></u>	<u><u>12.750</u></u>
<p>Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.</p>		
7 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>28.279.490</u>	<u>27.083</u>
Prioritetsgæld	<u><u>28.279.490</u></u>	<u><u>27.083</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

8 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 42.000 i vederlag til bestyrelsen.

9 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 14.200 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

10 Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

11 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Focus-Audley Avenue har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Focus-Audley Avenue har haft transaktioner med i regnskabsåret:
Mellemregning med Focus-Audley Avenue Komplementar ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.