



## **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 2013 - 31. december 2013**

**9. regnskabsår**

Godkendt på generalforsamlingen  
1. juli 2014

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid black horizontal line.

Dirigent

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013 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 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 1. juli 2014

**Bestyrelse:**

  
\_\_\_\_\_  
Allan Bruhn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kommanditisterne i K/S Focus-Audley Avenue.

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Focus-Audley Avenue for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013, 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

## **Forbehold**

### **Grundlag for manglende konklusion**

#### *Ejendommen*

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi/realisationsværdi. Som det fremgår af note 2 i årsregnskabet, er ejendommen taget som brugelig pant af 1. prioritetspanthaver. Ledelsen har ikke opgjort dagsværdien af ejendommen pr. 31. december 2013. Det har ikke været muligt for os at skønne over værdien af ejendommen.

#### *Gæld*

Som det fremgår af note 7 i årsregnskabet er gælden nedskrevet til ejendommens dagsværdi. Vi har ikke modtaget dokumentation for at gælden til 1. prioritetspanthaver er eftergivet, og dermed for indregningen af gældseftergivelsen på t.kr. 15.971, under værdireguleringer. Vi tager derfor forbehold for denne post.

#### *Tilgodehavender*

Vi har ikke modtaget revisionsbevis for, at tilgodehavende udenlandsk skat t.kr. 65 vil blive indbetalt og vi tager derfor forbehold for værdiansættelsen heraf.

#### *Going concern*

Selskabet er under afvikling som anført i note 1. Vi tager derfor forbehold for fortsat drift.

### **Manglende konklusion**

På grund af betydigheden af de forbehold, der er 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.

København, den 1. juli 2014

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	<b>K/S Focus-Audley Avenue</b> c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby  CVR-nummer: Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Revision</b>	<b>Ernst &amp; Young</b> Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg
<b>Generalforsamling</b>	<b>Ordinær generalforsamling afholdes 1. juli 2014 hos:</b> DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
<b>Bestyrelse</b>	<b>Allan Bruhn</b> Hvedevangen 12 3400 Hillerød
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom

### **Generelt**

Selskabet er under afvikling og regnskabet er derfor ikke aflagt efter et going concern princip.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

### **Valutaomregning**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **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 er værdiansat efter ledelsens bedste skøn til realisationsværdi efter fradrag af forventede salgsomkostninger, og er ikke bestemt på basis af aktuelt cashflow. Ejendommen forventes afhændet i et tvangssalg, og mest sandsynlige køber er 1. prioritets panthaver. Alternativ køber kan være developer, der til den ansatte købspris vurderes at have en attraktiv up-side ved udvikling af ejendommen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

### **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 2013 - 31. december 2013**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Driftsomkostninger		-1.256.679	-167
Andre eksterne omkostninger		<u>-208.277</u>	<u>-251</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		-1.464.956	-418
Værdireguleringer	3	<u>15.970.896</u>	<u>-572</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		14.505.940	-990
Finansieringsindtægter		54.760	400
Finansieringsomkostninger		<u>-301.805</u>	<u>-1.115</u>
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>		14.258.895	-1.705
Ekstraordinære indtægter	4	<u>0</u>	<u>550</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>14.258.895</u>	<u>-1.155</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		14.258.895	-1.155
Overført fra tidligere år		<u>-35.146.913</u>	<u>-33.992</u>
<b>Til disposition</b>		<u>-20.888.018</u>	<u>-35.147</u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-20.888.018</u>	<u>-35.147</u>
<b>Disponeret</b>		<u>-20.888.018</u>	<u>-35.147</u>

**BALANCE pr. 31. december 2013**

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	1/6	<u>12.219.715</u>	<u>12.511</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>12.219.715</u>	<u>12.511</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>12.219.715</u>	<u>12.511</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender		<u>189.649</u>	<u>1.177</u>
Likvide beholdninger		<u>30.508</u>	<u>511</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>220.157</u>	<u>1.688</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>12.439.872</u></u>	<u><u>14.199</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2013**

	<b>Note</b>	<b>2013 kr.</b>	<b>2012 t.kr.</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 20.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		20.875.648	20.876
Overført resultat i alt		<u>-20.888.018</u>	<u>-35.147</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>-12.370</u>	<u>-14.271</u>
<b>Gæld</b>			
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld	7	12.219.715	28.279
Anden gæld		<u>232.527</u>	<u>191</u>
<b>Kortfristet gæld</b>		<u>12.452.242</u>	<u>28.470</u>
<b>GÆLD I ALT</b>		<u>12.452.242</u>	<u>28.470</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<u>12.439.872</u>	<u>14.199</u>
Personaleforhold	5		
Sikkerhedsstillelser	8		
Andre forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

## EGENKAPITALFORKLARING

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
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	-35.146.913	-33.992
Overført af årets resultat	<u>14.258.895</u>	<u>-1.155</u>
Overført resultat i alt	<u>-20.888.018</u>	<u>-35.147</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-12.370</u></u>	<u><u>-14.271</u></u>

**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 fortsætte 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 hovedlejereren, der er under betalingsstandsning fraflyttet ejendommen. Selskabets råderet over ejendommen er derfor beskåret og det er uvist hvad der vil ske med ejendommen.

	2013 kr.	2012 t.kr.
<b>3 Værdireguleringer</b>		
Nedskrivning på ejendom	0	-572
Nedskrivning på prioritetsgæld	15.970.896	0
	<u>15.970.896</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer	<u>15.970.896</u>	<u>-572</u>
<b>4 Ekstraordinære indtægter</b>		
Andre ekstraordinære indtægter	0	550
	<u>0</u>	<u>550</u>
Ekstraordinære indtægter	<u>0</u>	<u>550</u>

**5 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt kr. 38.500 i vederlag til bestyrelsen.

**NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**

	<b>2013</b> <b>kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum for ejendom	<u>46.560.460</u>	<u>46.560</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>46.560.460</u>	<u>46.560</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2013	-34.049.620	-33.810
Årets nedskrivninger	<u>-291.125</u>	<u>-239</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>-34.340.745</u>	<u>-34.049</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2013	<u>-34.340.745</u>	<u>-34.049</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>12.219.715</u></u>	<u><u>12.511</u></u>

Selskabets ejendom er værdiansat til den forventede realisationsværdi. Ved værdiansættelsen har ledelsen baseret sig på den seneste eksterne vurdering som er foretaget i november 2012.

**7 Prioritetsgæld, kortfristet**

Kortfristet del af langfristet gæld	<u>12.219.715</u>	<u>28.279</u>
Prioritetsgæld	<u><u>12.219.715</u></u>	<u><u>28.279</u></u>

Det har ikke været muligt at fremskaffe en opgørelse over gældens nominelle værdi eller gældens dagsværdi. Selskabets råderet over ejendommen er beskåret, idet ejendommen er taget som brugeligt pant af 1. prioritets panthaver, som i overensstemmelse med lånebestemmelserne alene kan søge sig fyldestgjort i proventet fra salget af ejendommen. Som følge heraf er gælden nedskrevet til ejendommens dagsværdi. Nedskrivningen er indtægtsført under værdireguleringer.

### **8 Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 12.440 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

### **9 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.

### **10 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.