
K/S Focus-Liverpool

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 28 14 97 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 10/4 2015

Hans Barslund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Komplementaren og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Focus-Liverpool.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2015

Komplementaren

Focus-Liverpool Komplementar ApS
Hans Barslund

Bestyrelse

Bo Erbo Ahm
formand

Lars Kanne Bell

Flemming Matthiesen Damm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Focus-Liverpool

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Liverpool for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 10. april 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S Focus-Liverpool c/o H. Barslund Holding ApS Agervej 14 6862 Tistrup CVR-nr.: 28 14 97 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Varde
Kommanditister	Lars K. Bell Hans Barslund Bo E. Ahm Henrik Bruun Rasmussen Flemming M. Damm
Bestyrelse	Bo Erbo Ahm, formand Lars Kanne Bell Flemming Matthiesen Damm
Komplementaren	Focus-Liverpool Komplementar ApS
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 Postboks 399 7400 Herning
Pengeinstitut	Norwich Union Ltd. Danske Bank Royal Bank of Scotland

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommen, som er beliggende nordøst for Liverpool på adressen: Manesty Unit, Knowsley Business Park, Knitling Road, Prescot L34 9, UK. Ejendommen er erhvervet 16. november 2004.

Ejendommen er fuldt udlejet og benyttet af BWI Plc. en del af Bosch Group. Bosch AG garanterer for huslejen.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 1.661.381, heraf værdireguleringer på DKK 198.026, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 2.058.278.

Der er i året grundet kurs- og renteutviklingen foretaget en dagsværdiregulering på DKK 7.705.000 af selskabets investeringsejendom. Ejendommen er optaget til den forventede dagsværdi jf. selskabets regnskabspraksis. Tilsvarende er dagsværdireguleringen af den tilhørende prioritetsgæld på DKK - 7.506.974.

Hvis resultatet renses for op/nedskrivninger og urealiserede kursreguleringer er der et overskud på DKK 1.403.355 en forbedring i forhold til et overskud på DKK 1.260.224 sidste år.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2015 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 1 og 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.828.962	3.648.967
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	198.026	-1.949.442
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.026.988	1.699.525
Finansielle indtægter		53.390	1.425
Finansielle omkostninger		-2.418.997	-2.390.169
Årets resultat		1.661.381	-689.219

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.661.381	-689.219
		1.661.381	-689.219

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		52.305.010	44.600.010
Materielle anlægsaktiver	3	52.305.010	44.600.010
Anlægsaktiver		52.305.010	44.600.010
Likvide beholdninger		1.635.936	1.572.050
Omsætningsaktiver		1.635.936	1.572.050
Aktiver		53.940.946	46.172.060

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Stamkapital		48.000.000	48.000.000
Ikke indbetalt stamkapital		-15.475.545	-15.054.944
Reserve for egne andele		-9.463.886	-9.463.886
Overført resultat		-21.002.291	-22.668.071
Egenkapital	4	2.058.278	813.099
Kreditinstitutter		48.939.113	42.576.620
Anden gæld		125.906	125.063
Langfristede gældsforpligtelser	6	49.065.019	42.701.683
Kreditinstitutter	6	1.113.868	984.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	49.262
Anden gæld	6	737.242	737.326
Periodeafgrænsningsposter		944.539	885.940
Kortfristede gældsforpligtelser		2.817.649	2.657.278
Gældsforpligtelser		51.882.668	45.358.961
Passiver		53.940.946	46.172.060
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendom optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendomsmarkedet med få handler i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene. Afkastkravene for 2014 udgør gennemsnitligt 7,5% (2013: 8,25%).

Selskabets investeringsejendom er finansieret ved et 1. prioritetslån hos Norwich Union, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	7.705.000	-1.049.922
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser (kurs)	-2.586.702	967.713
Værdireguleringer af indfrielsesreserve	-4.920.272	-1.867.233
	<u>198.026</u>	<u>-1.949.442</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	74.682.664
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>74.682.664</u>
Værdireguleringer 1. januar	-30.082.654
Årets værdireguleringer	<u>7.705.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-22.377.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>52.305.010</u>

Investeringsejendommen ligger på lejet grund, således at der er indgået en lejeaftale, der løber i 999 år fra 2005. Grundens ejer er Riverland County Limited, hvormed selskabet har indgået den nævnte lejeaftale.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et afkastkrav på 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	<u>7,00</u>	<u>7,50</u>	<u>8,00</u>
Dagsværdi	<u>56.041.082</u>	<u>52.305.010</u>	<u>49.035.947</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.736.072</u>	<u>0</u>	<u>-3.269.063</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Reserve for egne andele	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	48.000.000	-15.054.944	-9.463.886	-22.668.072	813.098
Indbetalt i året	0	269.799	0	0	269.799
Udbetalt i året	0	-686.000	0	0	-686.000
Øvrige reguleringer i året	0	-4.400	0	4.400	0
Årets resultat	0	0	0	1.661.381	1.661.381
Egenkapital 31. december	48.000.000	-15.475.545	-9.463.886	-21.002.291	2.058.278

5 Resthæftelse, investorer

	2014	2013
	DKK	DKK
Lars K. Bell	3.341.738	3.194.737
Hans Barslund	3.714.453	3.547.848
Bo E. Ahm	3.579.022	3.422.222
Peter Bulow	0	50.000
Henrik Bruun Rasmussen	1.539.093	1.470.493
Flemming M. Damm	3.301.239	3.369.644
	15.475.545	15.054.944

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	48.939.113	42.576.620
Langfristet del	48.939.113	42.576.620
Inden for 1 år	1.113.868	984.750
	50.052.981	43.561.370

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2014	2013
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	125.906	125.063
Langfristet del	125.906	125.063
Øvrig kortfristet gæld	737.242	737.326
	863.148	862.389

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsjendom med en regnskabsmæssig værdi på	52.305.010	44.600.010
--	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom, transport i lejeindtægter og likvide konti, samt pant i investorenes hæftelse.

Hæftelsen er over for långiver maksimeret til DKK 480.000 pr. andel, dog aldrig højere end den gældende resthæftelse pr. andel.

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en administrationsaftale til en værdi af	35.836	34.962
---	--------	--------

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2014 udover sædvanligt for branchen.

8 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 5 kommanditister. Selskabet har i dag 30 egne andele ud af i alt 100 andele.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Focus-Liverpool for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsjendomme.

I det omfang kommanditselskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Regnskabspraksis

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Finansielle omkostninger”.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.