
K/S Focus-Liverpool

Agervej 14, 6862 Tistrup

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 14 97 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 13/4 2016

Hans Barslund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledespåtegning

Komplementaren og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 13. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Skjøtt Sørensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet	K/S Focus-Liverpool 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 2015 udviser et overskud på DKK 2.132.905, heraf værdireguleringer på DKK 474.527, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.575.207.

Der er i året foretaget en regulering af indfrielsesreserven på prioritetsgælden på DKK 474.527 som er ført via resultatopgørelsen.

Dagsværdien af selskabets ejendom er uændret i Britiske pund (GBP).

Hvis resultatet renses for op/nedskrivninger og urealiserede kursreguleringer er der et overskud på DKK 1.658.379 en forbedring i forhold til et overskud på DKK 1.463.355 sidste år.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2016 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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.261.168	3.828.962
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	474.527	-165.272
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		4.735.695	3.663.690
Finansielle indtægter		65.323	53.390
Finansielle omkostninger		-2.668.113	-2.418.997
Årets resultat		2.132.905	1.298.083

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.132.905	1.298.083
		2.132.905	1.298.083

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		55.605.000	52.305.010
Materielle anlægsaktiver	3	55.605.000	52.305.010
Anlægsaktiver		55.605.000	52.305.010
Likvide beholdninger		1.458.483	1.635.936
Omsætningsaktiver		1.458.483	1.635.936
Aktiver		57.063.483	53.940.946

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Stamkapital		48.000.000	48.000.000
Ikke indbetalt stamkapital		-14.439.544	-14.439.544
Reserve for egne andele		-9.463.886	-9.463.886
Overført resultat		-20.521.363	-22.038.292
Egenkapital	4	3.575.207	2.058.278
Kreditinstitutter		49.978.570	48.939.113
Anden gæld		125.391	125.906
Langfristede gældsforpligtelser	6	50.103.961	49.065.019
Kreditinstitutter	6	1.582.073	1.113.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22.000
Anden gæld	6	776.111	737.242
Periodeafgrænsningsposter		1.004.131	944.539
Kortfristede gældsforpligtelser		3.384.315	2.817.649
Gældsforpligtelser		53.488.276	51.882.668
Passiver		57.063.483	53.940.946
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

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 markedsforholdene. Afkastkravene for 2015 udgør gennemsnitligt 7,5% (2014: 7,5%).

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

	2015 DKK	2014 DKK
Værdireguleringer af investeringsaktiver som følge af ændret afkastkrav	0	4.755.000
Værdireguleringer af indfrielsesreserve	474.527	-4.920.272
	474.527	-165.272

Noter til årsregnskabet

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	-22.377.654
Valutakursregulering	<u>3.299.990</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-19.077.664</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>55.605.000</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 2015 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>59.576.786</u>	<u>55.605.000</u>	<u>52.129.688</u>
Ændring i dagsværdi	<u>3.971.786</u>	<u>0</u>	<u>-3.475.312</u>

Noter til årsregnskabet

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	-14.439.544	-9.463.886	-22.038.291	2.058.279
Udbetalt i året	0	0	0	-733.102	-733.102
Valutakursregulering udenlandske enheder	0	0	0	117.125	117.125
Årets resultat	0	0	0	2.132.905	2.132.905
Egenkapital 31. december	48.000.000	-14.439.544	-9.463.886	-20.521.363	3.575.207

5 Resthæftelse, investorer

	2015	2014
	DKK	DKK
Lars K. Bell	3.119.738	3.119.738
Hans Barslund	3.462.853	3.462.853
Bo E. Ahm	3.342.222	3.342.222
Henrik Bruun Rasmussen	1.435.493	1.435.493
Flemming M. Damm	3.079.238	3.079.238
	14.439.544	14.439.544

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

Efter 5 år	44.052.967	43.762.099
Mellem 1 og 5 år	5.925.603	5.177.014
Langfristet del	49.978.570	48.939.113
Inden for 1 år	1.582.073	1.113.868
	51.560.643	50.052.981

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	125.391	125.906
Langfristet del	125.391	125.906
Øvrig kortfristet gæld	776.111	737.242
	901.502	863.148

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	55.605.000	52.305.010
------------------------------------------------------	------------	------------

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	36.732	35.836
---------------------------------------------------------	--------	--------

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015 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 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

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

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

ger.

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 investerings-ejendomme.

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".

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.