

K/S Focus-Bromley

c/o Nectar Asset Management ApS

Regnbuepladsen 5, 4

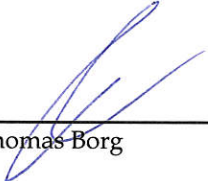
DK-1550 København V

CVR-nr. 29 21 55 37

Årsrapport for 2016

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2017



Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse for 2016	11
Balance pr. 31.12.2016	12
Noter	13 - 16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Bromley c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 29 21 55 37 Hjemstedskommune: København V
Bestyrelse	Henrik Carlsen (formand) Dennis Bjørn-Kristensen Thomas Skott Flemming Skov
Komplementar	Focus-Bromley Komplementar ApS
Kommanditister	Dennis Bjørn-Kristensen Henrik Carlsen Nectar Asset Management ApS Kim Madsen Steen Inselmann Thomas Skott Flemming Skov
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding Cvr. nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank A/S The Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Focus-Bromley.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2017

Bestyrelse:



Henrik Carlsen
formand

Thomas Skott

Flemming Skov

Dennis Bjørn-Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Focus-Bromley

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Bromley for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 13. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor



Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 204-206 High Street, Bromley, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1,4 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 5,9 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 4,2 mio. DKK.

Selskabet har i regnskabsåret tilbagetaget 5 anparter fra en nødlidende kommanditist og efterfølgende solgt 15 af egne anparter for en samlet pris på 225 TDKK. Selskabet ejer fortsat 15 anparter med en nominal værdi på 105 TDKK per anpart, svarende til 15% af den samlede kapital i selskabet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2017 forventes et forbedret driftsresultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbage diskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		839.089	840.392
Andre eksterne omkostninger	2	-262.136	5.120
Resultat før finansielle poster		576.954	845.512
Finansielle indtægter	3	1.272.623	66.810
Finansielle omkostninger	4	-591.837	-1.336.501
Driftsresultat		1.257.740	-424.178
Værdi- og kursregulering af ejendom		179.428	3.202.808
ÅRETS RESULTAT		1.437.168	2.778.630

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom	5	15.195.600	15.016.172
Materielle anlægsaktiver		15.195.600	15.016.172
Anlægsaktiver		15.195.600	15.016.172
Tilgodehavende investorindskud	6	213.384	224.197
Tilgodehavende moms		6.208	5.940
Øvrige tilgodehavender		58.155	0
Tilgodehavender		277.747	230.137
Likvide beholdninger	7	278.908	1.096.380
Omsætningsaktiver		556.656	1.326.517
AKTIVER I ALT		15.752.256	16.342.689
PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		10.485.000	10.035.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.175.264	-4.131.209
Overført resultat		-413.988	-1.958.670
Egenkapital	8	5.895.748	3.945.121
Prioritetsgæld	9	8.632.654	1.985.830
Focus-Bromley Komplementar ApS		172.353	170.094
Langfristede gældsforpligtelser		8.805.008	2.155.923
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	465.608	9.947.359
Kassekredit		287.906	0
Modtagen forudbetalt husleje		194.348	194.654
Skyldige omkostninger	10	65.071	70.274
Skyldig moms		36.568	26.358
Forudbetalte investorindskud	11	2.000	3.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.051.500	10.241.645
Gældsforpligtelser		9.856.508	12.397.568
PASSIVER I ALT		15.752.256	16.342.689
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	48.885	47.450
Ejendomsadministration	14.555	21.735
Forsikring (betalt af lejer)	9.334	15.379
Revisor, Danmark	19.000	19.000
Rådgivning vedr. lejeforhandling	53.303	0
Tilbageført service charge	0	-151.953
Gebyrer og øvrige omkostninger	117.058	43.270
	<u>262.136</u>	<u>-5.120</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	307	6.355
Øvrige renteindtægter	33.972	0
Realiserede kursgevinster	7.054	15.554
Urealiserede kursgevinster	1.231.291	44.901
	<u>1.272.623</u>	<u>66.810</u>
 4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	134.888	565.016
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	340.912	175.266
Focus-Bromley Komplementar ApS	10.028	9.628
Realiseret kurstab	93.780	0
Urealiseret kurstab, West Bromwich Commercial Limited	0	586.590
Amortisering låneomkostninger	12.230	0
	<u>591.837</u>	<u>1.336.501</u>

Noter (fortsat)

	2016 kr.	2015 kr.
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	15.747.957	15.747.957
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>15.747.957</u>	<u>15.747.957</u>
Værdi- og kursregulering primo	-731.785	-3.934.593
Årets værdi- og kursregulering	179.428	3.202.808
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-552.357</u>	<u>-731.785</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.195.600</u>	<u>15.016.172</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi

	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	96.000	82.500
Anvendt afkastkrav	5,11%	5,23%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>5,8%</u>

Der henvises til note 1 vedrørende: usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Følsomhedsanalyse

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	+ 0,5%	<u>-1.359.547</u>
	- 0,5%	<u>1.639.817</u>

	2016 kr.	2015 kr.
6. Tilgodehavende investorindskud		
Kim Madsen	200.000	188.885
Kenneth Rensgaard	0	35.313
Steen Inselmann	13.384	0
	<u>213.384</u>	<u>224.197</u>

7. Likvide beholdninger

West Bromwich Commercial Limited (pantsat)	0	766.431
Royal Bank of Scotland	278.908	329.949
	<u>278.908</u>	<u>1.096.380</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	10.035.000	-4.131.209	-1.958.670	3.945.121
Årets resultat	0	0	1.437.168	1.437.168
Kapitalforhøjelse	450.000	-450.000	0	0
Hensat til tab på kommanditister	0	0	-117.485	-117.485
Salg af andele	0	0	225.000	225.000
Årets indskud	0	405.945	0	405.945
Saldo ultimo	<u>10.485.000</u>	<u>-4.175.264</u>	<u>-413.988</u>	<u>5.895.748</u>

Noter (fortsat)

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Dennis Bjørn-Kristensen	5	104.850	524.250	208.763
K/S Focus-Bromley	15	104.850	1.572.750	626.290
Nectar Asset Management	15	104.850	1.572.750	626.290
Henrik Carlsen	15	104.850	1.572.750	626.290
Flemming Skov	10	104.850	1.048.500	417.526
Kim Madsen	10	104.850	1.048.500	417.526
Steen Inselmann	15	104.850	1.572.750	626.290
Thomas Skott	15	104.850	1.572.750	626.290
	<u>100</u>		<u>10.485.000</u>	<u>4.175.264</u>

	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
9. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	0	9.712.359
Ringkjøbing Landbobank	9.098.262	2.220.830
	<u>9.098.262</u>	<u>11.933.189</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Ringkjøbing Landbobank	465.608	2.367.608	6.265.046	9.098.262
	<u>465.608</u>	<u>2.367.608</u>	<u>6.265.046</u>	<u>9.098.262</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
10. Skyldige omkostninger		
Skyldige renter	10.551	4.658
Andre skyldige omkostninger	54.520	65.616
	<u>65.071</u>	<u>70.274</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
11. Forudbetalte investorindskud		
Henrik Carlsen	1.000	1.000
Steen Inselmann	0	1.000
Thomas Skott	1.000	1.000
Kenneth Rensgaard	0	0
	<u>2.000</u>	<u>3.000</u>

Noter (fortsat)

12. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom, pant i engelsk driftskonto samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

13. Nærtstående parter

Focus-Bromley Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Bromley. Lånet er forrentet på markedsvilkår.