

# K/S Focus-Bromley

c/o Nectar Asset Management ApS  
Ewaldsgade 7, 2. sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 29 21 55 37

## Årsrapport for 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. april 2019

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger               | 2       |
| Ledelsespåtegning                 | 3       |
| Den uafhængige revisors påtegning | 4 - 6   |
| Ledelsesberetning                 | 7       |
| Anvendt regnskabspraksis          | 8 - 10  |
| Resultatopgørelse for 2018        | 11      |
| Balance pr. 31.12.2018            | 12      |
| Noter                             | 13 - 16 |

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | K/S Focus-Bromley<br>c/o Nectar Asset Management ApS<br>Ewaldsgade 7, 2. sal<br>DK-2200 København N<br><br>CVR-nr. 29 21 55 37<br><br>Hjemstedskommune: København |
| <b>Bestyrelse</b>      | Henrik Carlsen (formand)<br>Dennis Bjørn-Kristensen<br>Thomas Skott<br>Flemming Skov  |
| <b>Komplementar</b>    | Focus-Bromley Komplementar ApS  |
| <b>Kommanditister</b>  | Dennis Bjørn-Kristensen<br>Henrik Carlsen<br>Nectar Asset Management ApS<br>Kim Madsen<br>Steen Inselmann<br>Thomas Skott<br>Flemming Skov                        |
| <b>Revision</b>        | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Egtved Allé 4<br>6000 Kolding<br>Cvr. nr. 33 96 35 56  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Ringkjøbing Landbobank A/S<br>The Royal Bank of Scotland  |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2019

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 2018 til 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 11. april 2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

---

Morten Aamand Lund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 41365

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 189,8 TDKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 6,6 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 3,6 mio. DKK.

Selskabet ejer 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 2019 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 | 2018<br>kr.           | 2017<br>kr.          |
|-------------------------------------|------|-----------------------|----------------------|
| Lejeindtægter                       |      | 817.307               | 825.956              |
| Andre eksterne omkostninger         | 2    | -123.895              | -103.281             |
| Resultat før finansielle poster     |      | <u>693.412</u>        | <u>722.675</u>       |
| Finansielle indtægter               | 3    | 87.795                | 233.814              |
| Finansielle omkostninger            | 4    | -382.629              | -400.947             |
| Driftsresultat                      |      | <u>398.578</u>        | <u>555.542</u>       |
| Værdi- og kursregulering af ejendom |      | -208.775              | -511.000             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>               |      | <b><u>189.803</u></b> | <b><u>44.542</u></b> |

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

| AKTIVER                                       | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendom                           | 5    | 14.475.825        | 14.684.600        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>               |      | <b>14.475.825</b> | <b>14.684.600</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                          |      | <b>14.475.825</b> | <b>14.684.600</b> |
| Tilgodehavende investorindskud                | 6    | 188.563           | 209.983           |
| Tilgodehavende moms                           |      | 6.245             | 6.093             |
| Øvrige tilgodehavender                        |      | 22.500            | 58.095            |
| <b>Tilgodehavender</b>                        |      | <b>217.308</b>    | <b>274.171</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                   | 7    | <b>288.568</b>    | <b>102.154</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                      |      | <b>505.876</b>    | <b>376.325</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                          |      | <b>14.981.701</b> | <b>15.060.925</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
| Stamkapital                                   |      | 10.485.000        | 10.485.000        |
| Ikke indbetalt del af stamkapital             |      | -3.587.024        | -3.881.144        |
| Overført resultat                             |      | -267.878          | -413.563          |
| <b>Egenkapital</b>                            | 8    | <b>6.630.098</b>  | <b>6.190.293</b>  |
| Prioritetsgæld                                | 9    | 7.293.076         | 7.974.984         |
| Focus-Bromley Komplementar ApS                |      | 184.885           | 179.406           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>7.477.961</b>  | <b>8.154.390</b>  |
| Kortfristet del af prioritetsgæld             | 9    | 613.595           | 456.734           |
| Modtagen forudbetalt husleje                  |      | 185.141           | 187.811           |
| Skyldige omkostninger                         | 10   | 34.146            | 30.378            |
| Skyldig moms                                  |      | 38.760            | 39.319            |
| Forudbetalte investorindskud                  | 11   | 2.000             | 2.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>873.642</b>    | <b>716.242</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>8.351.603</b>  | <b>8.870.632</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                         |      | <b>14.981.701</b> | <b>15.060.925</b> |
| GBP kurs ultimo året                          |      | 8,27              | 8,39              |
| 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 ekstern 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.

|  | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| <b>2. Andre eksterne omkostninger</b>    |                |                |
| Selskabsadministration                   | 49.955         | 51.586         |
| Ejendomsadministration                   | 19.164         | 18.875         |
| Forsikring (betalt af lejer)             | 9.885          | 9.667          |
| Revisor, Danmark                         | 19.500         | 19.500         |
| Gebyrer og øvrige omkostninger           | 25.393         | 3.653          |
|  | <u>123.895</u> | <u>103.281</u> |
| <br>                                     |                |                |
| Selskabet har i året ikke haft ansatte.  |                |                |
| <b>3. Finansielle indtægter</b>          |                |                |
| Renteindtægter fra bankindestående       | 99             | 179            |
| Øvrige renteindtægter                    | 6.869          | 9.775          |
| Realiserede kursgevinster                | 25.309         | 27.068         |
| Urealiserede kursgevinster               | 55.519         | 196.792        |
|  | <u>87.795</u>  | <u>233.814</u> |
| <br>                                     |                |                |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b>       |                |                |
| Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank | 354.859        | 373.541        |
| Focus-Bromley Komplementar ApS           | 10.645         | 10.282         |
| Realiseret kurstab                       | 0              | 0              |
| Amortisering låneomkostninger            | 17.125         | 17.125         |
|  | <u>382.629</u> | <u>400.947</u> |

## Noter (fortsat)

|                                 | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Investeringsjendom</b>    |                   |                   |
| 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  | -1.063.357        | -552.357          |
| Årets værdi- og kursregulering  | -208.775          | -511.000          |
| Værdi- og kursregulering ultimo | <u>-1.272.132</u> | <u>-1.063.357</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo    | <u>14.475.825</u> | <u>14.684.600</u> |

### Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi

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

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

Investeringsejendommen er udlejet til Fuller, Smith & Turner plc d på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2026.

### Følsomhedsanalyse

|   |        |                   |
|---|--------|-------------------|
| Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi: | + 0,5% | <u>-1.294.716</u> |
|   | - 0,5% | <u>1.561.503</u>  |

### 6. Tilgodehavende investorindskud

|                             | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.    |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kim Madsen                  | 138.563        | 167.187        |
| Nectar Asset Management ApS | 0              | 3.677          |
| Steen Inselmann             | 50.000         | 39.120         |
|                             | <u>188.563</u> | <u>209.983</u> |

### 7. Likvide beholdninger

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| Royal Bank of Scotland | 244.532        | 68.561         |
| Ringkjøbing Landbobank | 44.036         | 33.593         |
|                        | <u>288.568</u> | <u>102.154</u> |

|                                  | Stam-<br>kapital  | Ikke<br>indbetalt<br>stam-kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| <b>8. Egenkapital</b>            |                   |                                   |                      |                  |
| Stamkapital                      | 10.485.000        | -3.881.144                        | -413.563             | 6.190.293        |
| Årets resultat                   | 0                 | 0                                 | 189.803              | 189.803          |
| Hensat til tab på kommanditister | 0                 | 0                                 | -44.118              | -44.118          |
| Årets indskud                    | 0                 | 294.120                           | 0                    | 294.120          |
| Saldo ultimo                     | <u>10.485.000</u> | <u>-3.587.024</u>                 | <u>-267.878</u>      | <u>6.630.098</u> |

## Noter (fortsat)

|                             | <b>Antal<br/>andele</b> | <b>Styk-<br/>størrelse</b> | <b>Stam-kapital</b> | <b>Rest-<br/>hæftelse</b> |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|
| Dennis Bjørn-Kristensen     | 5                       | 104.850                    | 524.250             | 179.351                   |
| K/S Focus-Bromley           | 15                      | 104.850                    | 1.572.750           | 538.054                   |
| Nectar Asset Management ApS | 15                      | 104.850                    | 1.572.750           | 538.054                   |
| Henrik Carlsen              | 15                      | 104.850                    | 1.572.750           | 538.054                   |
| Flemming Skov               | 10                      | 104.850                    | 1.048.500           | 358.702                   |
| Kim Madsen                  | 10                      | 104.850                    | 1.048.500           | 358.702                   |
| Steen Inselmann             | 15                      | 104.850                    | 1.572.750           | 538.054                   |
| Thomas Skott                | 15                      | 104.850                    | 1.572.750           | 538.054                   |
|                             | <u>100</u>              |                            | <u>10.485.000</u>   | <u>3.587.024</u>          |

|                          | <b>2018<br/>kr.</b> | <b>2017<br/>kr.</b> |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>9. Prioritetsgæld</b> |                     |                     |
| Ringkjøbing Landbobank   | 7.906.671           | 8.431.718           |
|                          | <u>7.906.671</u>    | <u>8.431.718</u>    |

|                        | <b>&lt; 1 år</b> | <b>1 - 5 år</b>  | <b>&gt; 5 år</b> | <b>Total</b>     |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Som forfalder således: |                  |                  |                  |                  |
| Ringkjøbing Landbobank | 613.595          | 2.454.380        | 4.838.696        | 7.906.671        |
|                        | <u>613.595</u>   | <u>2.454.380</u> | <u>4.838.696</u> | <u>7.906.671</u> |

|                                  | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>10. Skyldige omkostninger</b> |               |               |
| Skyldige renter                  | 14.646        | 10.878        |
| Andre skyldige omkostninger      | 19.500        | 19.500        |
|                                  | <u>34.146</u> | <u>30.378</u> |

|   | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
|---|--------------|--------------|
| <b>11. Forudbetalte investorindskud</b> |              |              |
| Henrik Carlsen                          | 1.000        | 1.000        |
| Thomas Skott                            | 1.000        | 1.000        |
|   | <u>2.000</u> | <u>2.000</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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Aamand Lund

### Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-12 11:17:14Z

NEM ID 

## Dennis Bernhardt Kristensen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-005603515146

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-04-14 16:04:11Z

NEM ID 

## Flemming Skov

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-855391451371

IP: 95.211.xxx.xxx

2019-04-14 17:28:08Z

NEM ID 

## Henrik Orup Carlsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-286455917558

IP: 80.197.xxx.xxx

2019-04-17 08:05:33Z

NEM ID 

## Thomas Claes Skott

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274413616232

IP: 188.176.xxx.xxx

2019-04-22 07:09:50Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-07 14:30:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UDAEIXFFQG-2FYCJ-PNGL3-QEZEC-PDG3Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>