

K/S Focus-Bromley

c/o Nectar Asset Management ApS
Philip Heymans Allé 3, 1. sal
2900 Hellerup
CVR-nr. 29 21 55 37

Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. marts 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6 - 7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse for 2015	11
Balance pr. 31.12.2015	12
Noter	13 - 16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Bromley c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 29 21 55 37 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Henrik Carlsen (formand) Steen Inselmann Thomas Skott Dennis Bjørn-Kristensen
Komplementar	Focus-Bromley Komplementar ApS
Kommanditister	Dennis Bjørn-Kristensen Henrik Carlsen Kenneth Rensgaard Kim Madsen Steen Inselmann Thomas Skott
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Limited Ringkjøbing Landbobank Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Focus-Bromley.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. marts 2016

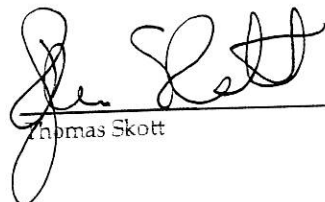
Bestyrelse:



Henrik Carlsen
formand



Steen Inselmann



Thomas Skott



Dennis Bjørn-Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Focus-Bromley

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Bromley for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 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 en 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 en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 under finansieringsforhold, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets 1. prioritetsgæld refinansieres. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at langfristet refinansiering kan foretages. På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 29. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 er som forventet. Årets resultat viser et overskud på 2.779 t.kr. og egenkapitalen udgør på balance-dagen 3.945 t.kr.

For 2016 forventes driftsmæssigt et tilsvarende resultat.

Der henvises til beskrivelse af ændringer i anvendt regnskabspraksis og nedenfor vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom og prioritetsgæld.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er fuldt udlejet til Fuller, Smith & Turner PLC på uopsigelig lejekontrakt indtil 2026 med en årlig lejeindtægt på 82.500 GBP. Den næste lejeregulering finder sted i 2016, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad. Lejer er fuldt ansvarlig for omkostninger forbundet med vedligehold og forsikring af ejendommen.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettolejeindtægt på 82.500 GBP og en afkastfaktor på 5,25% p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt, idet lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 1,485 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos West Bromwich på 0,97 mio. GBP samt et variabelt forrentet 2. prioritetslån hos Ringkjøbing Landbobank på 2,20 mio. kr.

1. prioritetslånet har en fast rente på 5,8% p.a. med udløb i 2016. Gælden indregnes til amortiseret kostpris til statusdagens kurs i DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning (fortsat)

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen for at kunne overholde sin ordinære afdragsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Der henvises i øvrigt til note 1 vedrørende den fremtidige finansiering af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

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

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle 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. 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 anvendes 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	2015	2014
Lejeindtægter		840.392	774.862
Andre eksterne omkostninger	2	5.120	-139.535
Resultat før finansielle poster		845.512	635.327
Finansielle indtægter	3	66.810	78.709
Finansielle omkostninger	4	-1.336.501	-1.317.018
Driftsresultat		-424.178	-602.982
Værdi- og kursregulering af ejendom		3.202.808	665.907
ÅRETS RESULTAT		2.778.630	62.925

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	5	15.016.172	11.813.364
Anlægsaktiver		15.016.172	11.813.364
Tilgodehavende investorindskud	6	224.197	210.172
Tilgode hos lejer		0	20.988
Tilgodehavende moms		5.940	5.991
Tilgodehavender		230.137	237.152
Likvide beholdninger	7	1.096.380	1.162.378
Omsætningsaktiver		1.326.517	1.399.529
AKTIVER I ALT		16.342.689	13.212.893
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		10.035.000	10.035.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.131.209	-4.333.209
Overført resultat		-1.958.670	-4.896.238
Egenkapital	8	3.945.121	805.553
Prioritetsgæld	9	1.985.830	11.493.050
Focus-Bromley Komplementar ApS		170.094	160.466
Langfristede gældsforpligtelser		2.155.923	11.653.516
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	9.947.359	324.267
Skyldige renter		4.658	4.880
Skyldig moms		26.358	29.565
Modtagen forudbetalt leje		194.654	183.017
Forudbetalte investorindskud	10	3.000	3.000
Skyldige omkostninger	11	65.616	57.143
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	12	0	151.953
Kortfristede gældsforpligtelser		10.241.646	753.825
Gældsforpligtelser		12.397.569	12.407.341
PASSIVER I ALT		16.342.689	13.212.893
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter	14		

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 en ekstern vurderingsrapport.

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.

Finansieringsforhold

Selskabets nuværende 1. prioritetsfinansiering udløber ultimo marts 2016. Der pågår forhandlinger omkring langfristet refinansiering via en alternativ finansieringskilde. Der er fortsat væsentligt usikkerhed omkring refinansieringen, men det er ledelsens vurdering, at refinansieringen gennemføres på forbedrede vilkår. På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	47.450	47.256
Ejendomsadministration	21.735	24.311
Forsikring (betalt af lejer)	15.379	13.670
Revisor, Danmark	19.000	19.000
Revisor, England	0	12.922
Rådgivning vedr. lejeforhandling	0	10.816
Tilbageført service charge	-151.953	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	43.270	11.560
	<u>-5.120</u>	<u>139.535</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	6.355	461
Realiserede kursgevinster	15.554	33.489
Urealiserede kursgevinster	44.901	44.758
	<u>66.810</u>	<u>78.709</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	565.016	513.610
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	175.266	197.034
Focus-Bromley Komplementar ApS	9.628	9.155
Urealiseret kurstab, West Bromwich Commercial Limited	586.590	597.218
	<u>1.336.501</u>	<u>1.317.018</u>

Noter (fortsat)

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	-3.934.593	-4.600.500
Årets værdi- og kursregulering	3.202.808	665.907
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-731.785</u>	<u>-3.934.593</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.016.172</u>	<u>11.813.364</u>

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6. Tilgodehavende investorindskud		
Kim Madsen	188.885	174.422
Kenneth Rensgaard	35.313	35.750
	<u>224.197</u>	<u>210.172</u>

7. Likvide beholdninger

West Bromwich Commercial Limited (pantsat)	766.431	715.759
Royal Bank of Scotland	329.949	446.619
	<u>1.096.380</u>	<u>1.162.378</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
8. Egenkapital				
Stamkapital	10.035.000	-4.612.459	-4.616.988	805.553
Årets resultat	0	0	2.778.630	2.778.630
Hensat til tab på kommanditister	0	0	-120.312	-120.312
Årets indskud	0	481.250	0	481.250
Saldo ultimo	<u>10.035.000</u>	<u>-4.131.209</u>	<u>-1.958.670</u>	<u>3.945.121</u>

Noter (fortsat)

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Rest-hæftelse</u>
Dennis Bjørn-Kristensen	5	101.000	505.000	209.810
K/S Focus-Bromley	30	100.000	3.000.000	1.228.863
Henrik Carlsen	15	102.000	1.530.000	644.431
Kenneth Rensgaard	10	100.000	1.000.000	409.621
Kim Madsen	10	100.000	1.000.000	409.621
Steen Inselmann	15	100.000	1.500.000	614.431
Thomas Skott	15	100.000	1.500.000	614.431
	<u>100</u>		<u>10.035.000</u>	<u>4.131.209</u>

9. Prioritetsgæld

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
West Bromwich Commercial Limited	9.712.359	9.230.948
Ringkjøbing Landbobank	2.220.830	2.586.369
	<u>11.933.189</u>	<u>11.817.317</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	9.712.359	0	0	9.712.359
Ringkjøbing Landbobank	235.000	1.138.000	847.830	2.220.830
	<u>9.947.359</u>	<u>1.138.000</u>	<u>847.830</u>	<u>11.933.189</u>

Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
10. Forudbetalte investorindskud		
Henrik Carlsen	1.000	1.000
Steen Inselmann	1.000	1.000
Thomas Skott	1.000	1.000
	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
11. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	19.000	18.500
Selskabsadministration	4.635	27.848
Andre skyldige omkostninger	41.981	10.795
	<u>65.616</u>	<u>57.143</u>
12. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger		
Perioden april 2008 - marts 2009	68.564	68.564
Perioden april 2009 - marts 2010	52.897	52.897
Perioden april 2010 - marts 2011	23.584	23.584
Perioden april 2011 - marts 2012	203	203
Perioden april 2012 - marts 2013	172	172
Perioden april 2013 - marts 2014	196	196
Perioden april 2014 - marts 2015	6.337	6.337
Tilbageførsel serice charge	-151.953	0
	<u>0</u>	<u>151.953</u>

13. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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