

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 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. marts 2018



Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse for 2017	11
Balance pr. 31.12.2017	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 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2018

Bestyrelse:

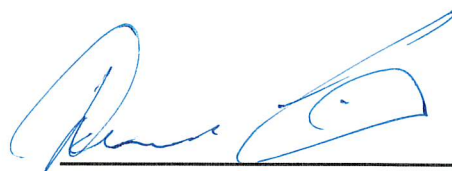


Henrik Carlsen
formand

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 2017 til 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

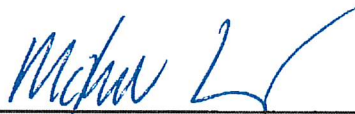
Kolding, den 14. marts 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 5308



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

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 44,5 TDKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen 6,2 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 3,9 mio. DKK.

Selskabet ejer 15 anparter med en nominel 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 2018 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 nominal 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 nominal 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	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		825.956	839.089
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-103.281</u>	<u>-262.136</u>
Resultat før finansielle poster		722.675	576.954
Finansielle indtægter	3	233.814	1.272.623
Finansielle omkostninger	4	<u>-400.947</u>	<u>-591.837</u>
Driftsresultat		555.542	1.257.740
Værdi- og kursregulering af ejendom		-511.000	179.428
ÅRETS RESULTAT		<u>44.542</u>	<u>1.437.168</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	5	14.684.600	15.195.600
Materielle anlægsaktiver		14.684.600	15.195.600
Anlægsaktiver		14.684.600	15.195.600
Tilgodehavende investorindskud	6	209.983	213.384
Tilgodehavende moms		6.093	6.208
Øvrige tilgodehavender		58.095	58.155
Tilgodehavender		274.171	277.747
Likvide beholdninger	7	102.154	278.908
Omsætningsaktiver		376.325	556.656
AKTIVER I ALT		15.060.925	15.752.256
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		10.485.000	10.485.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.881.144	-4.175.264
Overført resultat		-413.563	-413.988
Egenkapital	8	6.190.293	5.895.748
Prioritetsgæld	9	7.974.984	8.632.654
Focus-Bromley Komplementar ApS		179.406	172.353
Langfristede gældsforpligtelser		8.154.390	8.805.008
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	456.734	465.608
Kassekredit		0	287.906
Modtagen forudbetalt husleje		187.811	194.348
Skyldige omkostninger	10	30.378	65.071
Skyldig moms		39.319	36.568
Forudbetalte investorindskud	11	2.000	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser		716.242	1.051.500
Gældsforpligtelser		8.870.632	9.856.508
PASSIVER I ALT		15.060.925	15.752.256
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
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.

	2017 kr.	2016 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	51.586	48.885
Ejendomsadministration	18.875	14.555
Forsikring (betalt af lejer)	9.667	9.334
Revisor, Danmark	19.500	19.000
Rådgivning vedr. lejeforhandling	0	53.303
Gebyrer og øvrige omkostninger	3.653	117.058
	<u>103.281</u>	<u>262.136</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	179	307
Øvrige renteindtægter	9.775	33.972
Realiserede kursgevinster	27.068	7.054
Urealiserede kursgevinster	196.792	1.231.291
	<u>233.814</u>	<u>1.272.623</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	0	134.888
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	373.541	340.912
Focus-Bromley Komplementar ApS	10.282	10.028
Realiseret kurstab	0	93.780
Amortisering låneomkostninger	17.125	12.230
	<u>400.947</u>	<u>591.837</u>

Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 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	-552.357	-731.785
Årets værdi- og kursregulering	-511.000	179.428
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-1.063.357</u>	<u>-552.357</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>14.684.600</u>	<u>15.195.600</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>-1.313.559</u>
	- 0,5%	<u>1.584.275</u>

	2017 kr.	2016 kr.
6. Tilgodehavende investorindskud		
Kim Madsen	167.187	200.000
Nectar Asset Management ApS	3.677	0
Steen Inselmann	39.120	13.384
	<u>209.983</u>	<u>213.384</u>
7. Likvide beholdninger		
Royal Bank of Scotland	68.561	278.908
Ringkjøbing Landbobank	33.593	0
	<u>102.154</u>	<u>278.908</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	10.485.000	-4.175.264	-413.988	5.895.748
Årets resultat	0	0	44.542	44.542
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>-3.881.144</u>	<u>-413.563</u>	<u>6.190.293</u>

Noter (fortsat)

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam-kapital	Rest- hæftelse
Dennis Bjørn-Kristensen	5	104.850	524.250	194.057
K/S Focus-Bromley	15	104.850	1.572.750	582.172
Nectar Asset Management ApS	15	104.850	1.572.750	582.172
Henrik Carlsen	15	104.850	1.572.750	582.172
Flemming Skov	10	104.850	1.048.500	388.114
Kim Madsen	10	104.850	1.048.500	388.114
Steen Inselmann	15	104.850	1.572.750	582.172
Thomas Skott	15	104.850	1.572.750	582.172
	<u>100</u>		<u>10.485.000</u>	<u>3.881.144</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
			kr.	kr.
9. Prioritetsgæld				
Ringkjøbing Landbobank			8.431.718	9.098.262
			<u>8.431.718</u>	<u>9.098.262</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Ringkjøbing Landbobank	456.734	2.478.000	5.496.984	8.431.718
	<u>456.734</u>	<u>2.478.000</u>	<u>5.496.984</u>	<u>8.431.718</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
10. Skyldige omkostninger				
Skyldige renter			10.878	10.551
Andre skyldige omkostninger			19.500	54.520
			<u>30.378</u>	<u>65.071</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
11. Forudbetalte investorindskud				
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.