

# **K/S FOCUS-SHAFTESBURY**

Toftevej 19  
4174 Jystrup Midtsj

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2017**

---

**Jes Bisgaard Andersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S FOCUS-SHAFTESBURY

Toftevej 19

4174 Jystrup Midtsj

CVR-nr: 29216819

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Focus-Shaftesbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling og resultat.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/06/2017

## Bestyrelse

Lars Bjernemose

Per Ingemann Nielsen

Jes Bisgaard Andersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det indstilles på generalforsamlingen den 19. juni 2017, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision foropfyldte.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet i 2005 og beliggende:

Bell Street, Shaftesbury, Dorset SP7 8 AR, England

Ejendommen er fuldt udlejet til Somerfield

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for 2016 andrager et underskud på t.kr 286, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2016 er negativ med t.kr. 9.648.

Grundet ejendommens værditab er lånet teknisk misligholdt, hvorfor selskabet er mødt med store strafrenter som følge heraf. Ejendommen er endnu ikke taget i tvangsforvaltning, men lånegiver søger at få den solgt hurtigst muligt.

Selskabet lånegiver modtager hele lejeindtægen, hvorfor der ikke er likviditet til at betale alle kreditorer. Det har derfor været vanskeligt at fremskaffe materialet til udarbejdelse af et korrekt regnskab. Der er derfor stor usikkerhed om regnskabs korrekthed i helhed.

Selskabet foresatte drift kræver derfor væsentlige indskud fra kommanditisterne.

Årets underskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

## Begivenheder efter regnskabs afslutning

Selskabets lejer er i 2017 gået konkurs, hvorfor selskabet ikke vil oppebære lejeindtægter for 2. halvår 2017, med mindre det lykkes at finde en lejer. Det vil naturligvis påvirke resultatet negativt.

### Den forventede udvikling

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2017 inden for rammerne af de aflagte budgetter, som dog vil være væsentligt negative som følge af lejeudviklingen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Focus-Shaftesbury aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-flyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen resultatføres i de perioder, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision og rådgivning mm.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valuta-kursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

### Skat

Der er ikke indregnet skat i regnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat.

## Balance

### Ejendom

---

Kommanditselskabets ejendom måles til forventet dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til forventede tab.

Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Gæld**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.192.702</b>	<b>1.933.997</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	290.039
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.192.702</b>	<b>2.224.036</b>
Andre finansielle indtægter .....		41	0
Andre finansielle omkostninger .....		-1.478.972	-3.337.268
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-286.229</b>	<b>-1.113.232</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-286.229</b>	<b>-1.113.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-286.229	-1.113.232
<b>I alt .....</b>		<b>-286.229</b>	<b>-1.113.232</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		18.000.000	33.369.270
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.000.000</b>	<b>33.369.270</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.000.000</b>	<b>33.369.270</b>
Andre tilgodehavender .....		377.146	377.146
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>377.146</b>	<b>377.146</b>
Likvide beholdninger .....		76.286	162.037
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>453.432</b>	<b>539.183</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.453.432</b>	<b>33.908.453</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		13.243.856	13.018.795
Overført resultat .....		-22.892.304	-22.606.075
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-9.648.448</b>	<b>-9.587.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		25.769.591	41.131.340
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		160.453	160.453
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>25.930.044</b>	<b>41.291.793</b>
Gæld til banker .....		115.592	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.056.244	1.695.621
Periodeafgrænsningsposter .....		0	508.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.171.836</b>	<b>2.203.940</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>28.101.880</b>	<b>43.495.733</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.453.432</b>	<b>33.908.453</b>