

# K/S Focus-Enfield

c/o Nectar Asset Management  
Ewaldsgade 7, 2. sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 29 53 18 54

## Årsrapport for 2018

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2019

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Enfield c/o Nectar Asset Management Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N  CVR-nr. 29 53 18 54  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Søren Overgaard (formand)
<b>Komplementar</b>	Focus-Enfield Komplementar ApS
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
<b>Bankforbindelse</b>	Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Focus-Enfield.

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.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2019

Bestyrelse:

---

Søren Overgaard  
formand

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen 206-210 Hertfort Road, Enfield, England. Ejendommen er erhvervet den 12.07.2006.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 177 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -1.236 t.kr.

Selskabets ejendom er afhændet i 2017.

## Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

## Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2019 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 retlig 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 årsrapporten 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.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

### Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

### Driftsomkostninger

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

### Periodisering

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

### Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsjendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

### 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 omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes 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, herunder prioritetsgæld 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		-8.370	507.428
Andre eksterne omkostninger	1	-172.963	-329.295
Bruttofortjeneste		<u>-181.333</u>	<u>178.133</u>
Værdiregulering	4	0	-1.758.344
Resultat før finansielle poster		<u>-181.333</u>	<u>-1.580.211</u>
Finansielle indtægter	2	16.360	292.615
Finansielle omkostninger	3	-12.369	-122.090
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-177.341</u></b>	<b><u>-1.409.686</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	4	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgode leje		0	0
Andre tilgodehavender	5	1.099	25.319
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.099</b>	<b>25.319</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.102</b>	<b>235.827</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.202</b>	<b>261.147</b>
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Stamkapital		10.800.000	10.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.323.310	-3.323.310
Overført resultat		-8.712.384	-8.535.043
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-1.235.694</b>	<b>-1.058.353</b>
Prioritetsgæld	7	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	962.943	873.938
Gæld til pengeinstitutter		0	0
Anden gæld	8	275.953	445.562
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.238.897</b>	<b>1.319.500</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.202</b>	<b>261.147</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Bygningsforsikring	8.403	21.720
Ejendomsmægler	59.775	0
Gebyrer: PBS, Receivership, Bank, mv.	68.368	237.517
Selskabsadministration	36.418	70.058
	<u>172.963</u>	<u>329.295</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter RBS	29	32
Kursgevinst valuta realiseret, netto	1.993	292.583
Kursgevinst lån urealiseret	14.338	0
	<u>16.360</u>	<u>292.615</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich	0	103.325
Renter tilknyttede selskaber	10.295	10.421
Kurstab, valuta realiseret	2.074	8.344
	<u>12.369</u>	<u>122.090</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	12.907.731	12.907.731
Årets til-/afgang	-5.861.299	-5.861.299
Kostpris ultimo	<u>7.046.432</u>	<u>7.046.432</u>
Værdi- og kursregulering primo	-7.046.432	-5.288.088
Årets værdi- og kursregulering	0	-1.758.344
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-7.046.432</u>	<u>-7.046.432</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter (fortsat)

			2018 kr.	2017 kr.
<b>5. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavene investorindskud			0	24.220
Diverse tilgodehavende, inklusiv moms			1.100	1.100
			<u>1.100</u>	<u>25.320</u>
		<b>Ikke indbetalt</b>		
	<b>Stam- kapital</b>	<b>stam- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	10.800.000	-3.323.310	-8.535.043	-1.058.353
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-177.341	-177.341
Årets indskud	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>10.800.000</u>	<u>-3.323.310</u>	<u>-8.712.384</u>	<u>-1.235.694</u>
			2018 kr.	2017 kr.
<b>7. Prioritetsgæld</b>				
West Bromwich			962.943	873.938
			<u>962.943</u>	<u>873.938</u>
	<b>&lt; 1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>Total</b>
Som forfalder således:				
West Bromwich	962.943	0	0	962.943
	<u>962.943</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>962.943</u>
			2018 kr.	2017 kr.
<b>8. Anden gæld</b>				
Mellemregning med komplementar			177.667	184.100
Moms UK			5.319	71.041
Skyldig administration			91.942	73.039
Forudbetalt investor indskud			1.025	0
Forudbetalt leje			0	117.383
			<u>275.953</u>	<u>445.562</u>

## Noter (fortsat)

---

### 9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

### 10. Nærtstående parter

Focus-Enfield Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Enfield. 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Søren Overgaard

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-893004931758

IP: 87.55.xxx.xxx

2019-06-05 09:14:55Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 212.130.xxx.xxx

2019-06-05 11:37:28Z

NEM ID 

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>. 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>