

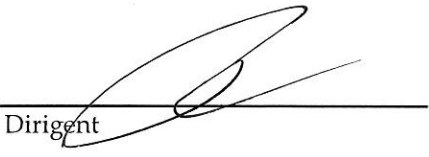
# K/S Focus-Enfield

c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 53 18 54

## Årsrapport for 2015

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. maj 2016

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Enfield c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup  CVR-nr. 29 53 18 54  Hjemstedskommune: Gentofte
<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>	Sparekassen Fyn Royal Bank of Scotland

## Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 13. maj 2016

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

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 91 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 219 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2016 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 877.515 GBP og er baseret på ledelsen skøn. Ejendommen er af omkostningsmæssige årsager ikke vurderet, og som følge af markedsudviklingen er der stor usikkerhed om værdiansættelsen, herunder om hvorvidt den bogførte værdi overstiger markedsværdien.

### 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 2016 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 rentekomkostninger 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	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		626.726	582.711
Andre eksterne omkostninger	1	-207.419	-155.994
Bruttofortjeneste		419.306	426.717
Værdiregulering	4	523.789	522.561
Resultat før finansielle poster		943.095	949.277
Finansielle indtægter	2	368.234	27.194
Finansielle omkostninger	3	-1.220.099	-1.206.105
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>91.231</b>	<b>-229.634</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	4	8.873.350	8.349.561
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.873.350</b>	<b>8.349.561</b>
Tilgode leje		190.136	0
Andre tilgodehavender	5	15.800	111.912
<b>Tilgodehavender</b>		<b>205.936</b>	<b>111.912</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.590</b>	<b>6.547</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.096.876</b>	<b>8.468.020</b>
PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Stamkapital		7.500.000	7.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-148.310	-2.364.982
Overført resultat		-7.132.811	-7.224.042
<b>Egenkapital</b>	6	<b>218.879</b>	<b>-2.089.024</b>
Prioritetsgæld	7	0	8.939.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>8.939.996</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	8.447.903	208.517
Gæld til pengeinstitutter		0	969.066
Anden gæld	8	430.095	439.466
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.877.997</b>	<b>1.617.048</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.096.876</b>	<b>8.468.020</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Bygningsforsikring	15.931	11.483
Gebyrer: PBS, Bank, mv.	127.582	77.244
Selskabsadministration	63.906	67.268
	<u>207.419</u>	<u>155.994</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter RBS	59	59
Kursgevinst valuta realiseret	366.087	0
Kursgevinst lån urealiseret	2.089	27.134
	<u>368.234</u>	<u>27.194</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, Sparekassen Faaborg	77.976	108.898
Prioritetsrenter, West Bromwich	525.485	487.794
Prioritetsrenter, Sparekassen Faaborg, EUR-lån	102.576	96.833
Renter tilknyttede selskaber	9.651	9.105
Kurstab, valuta realiseret	2.209	209
Kurstab, lån urealiseret	488.956	491.185
Livsforsikringspræmie vedr. lån	13.245	12.081
	<u>1.220.099</u>	<u>1.206.105</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	12.907.731	12.907.731
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>12.907.731</u>	<u>12.907.731</u>
Værdi- og kursregulering primo	-4.558.170	-5.080.731
Årets værdi- og kursregulering	523.789	522.561
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-4.034.381</u>	<u>-4.558.170</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.873.350</u>	<u>8.349.561</u>

## Noter (fortsat)

			2015 kr.	2014 kr.
<b>5. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavene investorindskud			15.800	47.000
Tilgodehavende hos Datea			0	55.894
Diverse tilgodehavende			0	9.018
			<u>15.800</u>	<u>111.912</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	7.500.000	-2.364.982	-7.224.043	-2.089.025
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	91.231	91.231
Årets indskud	0	2.216.672	0	2.216.672
Saldo ultimo	<u>7.500.000</u>	<u>-148.310</u>	<u>-7.132.812</u>	<u>218.878</u>
			<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>7. Prioritetsgæld</b>				
West Bromwich			8.447.903	7.805.064
Sparekassen Fyn			0	1.343.449
			<u>8.447.903</u>	<u>9.148.513</u>
	<b>&lt; 1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>Total</b>
Som forfalder således:				
West Bromwich	8.447.903	0	0	8.447.903
	<u>8.447.903</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8.447.903</u>
			<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
<b>8. Anden gæld</b>				
Mellemregning med komplementar			170.504	160.853
Danske kreditorer			893	1.250
Moms DK			0	9.754
Moms UK			96.635	76.823
Skyldig administration			20.495	57.615
Forudbetalt leje			141.567	133.170
			<u>430.095</u>	<u>439.466</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.