

K/S Focus-Enfield

c/o Nectar Asset Management
Regnbuepladsen 5, 4. sal
DK-1550 København V
CVR-nr. 29 53 18 54

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Enfield c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V CVR-nr. 29 53 18 54 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Søren Overgaard (formand)
Komplementar	Focus-Enfield Komplementar ApS
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
Bankforbindelse	Royal Bank of Scotland

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2018

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

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1.410 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -1.058 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 2018 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.

Investerings ejendom

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investerings ejendommen 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	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		507.428	572.749
Andre eksterne omkostninger	1	-329.295	-220.275
Bruttofortjeneste		178.133	352.475
Værdiregulering	4	-1.758.344	-1.253.706
Resultat før finansielle poster		-1.580.211	-901.232
Finansielle indtægter	2	292.615	1.232.079
Finansielle omkostninger	3	-122.090	-323.393
ÅRETS RESULTAT		-1.409.686	7.454

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	4	0	7.619.643
Materielle anlægsaktiver		0	7.619.643
Tilgode leje		0	0
Andre tilgodehavender	5	25.319	19.012
Tilgodehavender		25.319	19.012
Likvide beholdninger		235.827	249.385
AKTIVER I ALT		261.147	7.888.040
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Stamkapital		10.800.000	10.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.323.310	-3.073.310
Overført resultat		-8.535.043	-7.125.357
Egenkapital	6	-1.058.353	301.333
Prioritetsgæld	7	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		0	0
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	873.938	7.162.044
Gæld til pengeinstitutter		0	0
Anden gæld	8	445.562	424.663
Kortfristede gældsforpligtelser		1.319.500	7.586.707
PASSIVER I ALT		261.147	7.888.040
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre eksterne omkostninger		
Bygningsforsikring	21.720	12.239
Gebyrer: PBS, Receivership, Bank, mv.	237.517	139.280
Selskabsadministration	70.058	68.755
	<u>329.295</u>	<u>220.275</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renter RBS	32	15
Kursgevinst valuta realiseret, netto	292.583	68.057
Kursgevinst lån urealiseret	0	1.164.006
	<u>292.615</u>	<u>1.232.079</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich	103.325	313.217
Renter tilknyttede selskaber	10.421	10.175
Kurstab, valuta realiseret	8.344	0
	<u>122.090</u>	<u>323.393</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	12.907.731	12.907.731
Årets til-/afgang	-5.861.299	0
Kostpris ultimo	<u>7.046.432</u>	<u>12.907.731</u>
 Værdi- og kursregulering primo	-5.288.088	-4.034.381
Årets værdi- og kursregulering	-1.758.344	-1.253.706
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-7.046.432</u>	<u>-5.288.088</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>7.619.643</u>

Noter (fortsat)

			<u>2017</u>	<u>2016</u>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavene investorindskud			24.220	11.470
Diverse tilgodehavende, inklusiv moms			1.100	7.542
			<u>25.320</u>	<u>19.012</u>
		Ikke indbetalt		
	Stam- kapital	stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	10.500.000	-3.073.310	-7.125.357	301.333
Kapitalforhøjelse	300.000	-300.000	0	0
Årets resultat	0	0	-1.409.686	-1.409.686
Årets indskud	0	50.000	0	50.000
Saldo ultimo	<u>10.800.000</u>	<u>-3.323.310</u>	<u>-8.535.043</u>	<u>-1.058.353</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7. Prioritetsgæld				
West Bromwich			873.938	8.447.903
			<u>873.938</u>	<u>8.447.903</u>
	< 1 år	1-5 år	>5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich	873.938	0	0	873.938
	<u>873.938</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>873.938</u>
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
			<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Anden gæld				
Mellemregning med komplementar			184.100	173.679
Moms UK			71.041	109.021
Skyldig administration			73.039	20.495
Forudbetalt leje			117.383	121.467
			<u>445.562</u>	<u>424.663</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.