

# 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 2016

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. april 2017

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Enfield c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V  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>	Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 3. april 2017

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

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 7 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 301 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2017 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 2017 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 nominel 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 nominel 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 nominel 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	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		572.749	626.726
Andre eksterne omkostninger	1	-220.275	-207.419
Bruttofortjeneste		<u>352.475</u>	<u>419.306</u>
Værdiregulering	4	-1.253.706	523.789
Resultat før finansielle poster		<u>-901.232</u>	<u>943.095</u>
Finansielle indtægter	2	1.232.079	368.234
Finansielle omkostninger	3	-323.393	-1.220.099
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>7.454</b></u>	<u><b>91.231</b></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
	_____	_____	_____
Investeringsejendom	4	7.619.643	8.873.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.619.643</b>	<b>8.873.350</b>
Tilgode leje		0	190.136
Andre tilgodehavender	5	19.012	15.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.012</b>	<b>205.936</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>249.385</b>	<b>17.590</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.888.040</b>	<b>9.096.876</b>
		_____	_____
PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
	_____	_____	_____
Stamkapital		10.500.000	9.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.073.310	-1.648.310
Overført resultat		-7.125.357	-7.132.811
<b>Egenkapital</b>	6	<b>301.333</b>	<b>218.879</b>
Prioritetsgæld	7	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	7.162.044	8.447.903
Gæld til pengeinstitutter		0	0
Anden gæld	8	424.663	430.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.586.707</b>	<b>8.877.997</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.888.040</b>	<b>9.096.876</b>
		_____	_____
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Bygningsforsikring	12.239	15.931
Gebyrer: PBS, Bank, mv.	139.280	127.582
Selskabsadministration	68.755	63.906
	<u>220.275</u>	<u>207.419</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renter RBS	15	59
Kursgevinst valuta realiseret	68.057	366.087
Kursgevinst lån urealiseret	1.164.006	2.089
	<u>1.232.079</u>	<u>368.234</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, Sparekassen Faaborg	0	77.976
Prioritetsrenter, West Bromwich	313.217	525.485
Prioritetsrenter, Sparekassen Faaborg, EUR-lån	0	102.576
Renter tilknyttede selskaber	10.175	9.651
Kurstab, valuta realiseret	0	2.209
Kurstab, lån urealiseret	0	488.956
Livsforsikringspræmie vedr. lån	0	13.245
	<u>323.393</u>	<u>1.220.099</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	-4.034.381	-4.558.170
Årets værdi- og kursregulering	-1.253.706	523.789
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-5.288.088</u>	<u>-4.034.381</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.619.643</u>	<u>8.873.350</u>

## Noter (fortsat)

			2016 kr.	2015 kr.
<b>5. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavene investorindskud			11.470	15.800
Diverse tilgodehavende			7.542	0
			<u>19.012</u>	<u>15.800</u>
	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt stam- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	9.000.000	-1.648.310	-7.132.812	218.878
Kapitalforhøjelse	1.500.000	-1.500.000	0	0
Årets resultat	0	0	7.454	7.454
Årets indskud	0	75.000	0	75.000
Saldo ultimo	<u>10.500.000</u>	<u>-3.073.310</u>	<u>-7.125.357</u>	<u>301.333</u>
			2016 kr.	2015 kr.
<b>7. Prioritetsgæld</b>				
West Bromwich			7.162.044	8.447.903
			<u>7.162.044</u>	<u>8.447.903</u>
	<b>&lt; 1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>	<b>Total</b>
Som forfalder således:				
West Bromwich	7.162.044	0	0	7.162.044
	<u>7.162.044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7.162.044</u>
			2016 kr.	2015 kr.
<b>8. Anden gæld</b>				
Mellemregning med komplementar			173.679	170.504
Danske kreditorer			0	893
Moms UK			109.021	96.635
Skyldig administration			20.495	20.495
Forudbetalt leje			121.467	141.567
			<u>424.663</u>	<u>430.095</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.