

# **K/S FOCUS-BROMSGROVE**

Prinsessegade 18, kl  
1422 København K

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/05/2016**

---

**Kenneth M MacAlpine**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S FOCUS-BROMSGROVE Prinsessegade 18, kl 1422 København K  e-mailadresse: Focus-Bromsgrove@outlook.com  CVR-nr: 29931658 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank 4700 Næstved DK Danmark
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN I/S STATS AUTORISERED E REVISORER Lersø Parkallé 112 2100 København Ø DK Danmark CVR-nr: 16119040 P-enhed: 1001037748

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Focus-Bromsgrove.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 19/05/2016

## Direktion

Focus-Bromsgrove Komplementar ApS  
Jacob Lee Jensen

## Bestyrelse

Leif Clausen  
medlem

Jakob Lee Jensen  
Formand

Kenneth MacFarlane MacAlpine  
medlem

Jan Pretzmann Christensen  
medlem

Marius Brandt-Møller  
medlem

Ole Lahm  
medlem

Pernille Aalund  
medlem

Stig Sølvhøj  
medlem

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S FOCUS-BROMSGROVE

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FOCUS-BROMSGROVE for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 12 om "usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 11 om "usikkerhed om going concern" omkring investorernes indbetaling af resthæftelse til understøttelse af selskabets likviditetsberedskab.

Ledelsen har således aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end den af ledelsen angivet.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 29/04/2016

Christoffer Jensen  
Statsautoriseret revisor  
BUUS JENSEN I/S  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR: 16119040

Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor  
BUUS JENSEN I/S  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR: 16119040

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhversejendommen, der er erhvervet i 2006 og er beliggende 37 High Street, Bromsgrove B61 8AN, UK.

## Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2015. udviser et underskud på t.kr. -415, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på t.kr. -1.333

## Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og passiver henvises til note 11, 12 og 13.

## Usædvanlige forhold

Der er ikke i 2015 været usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedatoen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## Den forventede udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2016 indenfor rammerne af de aflagte budgetter.

## Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 87 andele fordelt på 9 kommandidister.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Valutaomregning

Indtægter og udgifter er i det væsentligste modtaget og afholdt i GBP. Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiviteter og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutekurser.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen og indregnes i de perioder, de vedrører.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger dækker alle omkostninger vedrørende ejendommen samt administrationsudgifter, herunder ejendoms- og selskabsadministration, revision, advokat, forsikringer og vedligeholdelse mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af realkreditlån og andre gældsposter.

Urealiserede kursreguleringer medtages særskilt i resultatopgørelsen, mens realiserede kursreguleringer medtages under finansielle poster.

## Balancen

### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske



erhvervsejendomme for tiden er præget af meget få handler i et illikvidt marked, og at markedet dermed aktuelt ikke anses som værende velfungerende. Da der således ikke kan indhentes retvisende markedsbaseret afkastkrav, er dagsværdien opgjort til kapitalværdien.

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den aktuelle lånerente, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Der tages vedberegningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue 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. Anden gæld i øvrigt er amortiseret til kostpris svarende til nominel værdi.

### **Skat**

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. Resultatet ingår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### **Resultatfordeling og egenkapital**

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres antal andeler.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....	1	1.900.406	1.750.778
Eksterne omkostninger .....	2	-279.089	-231.225
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.621.317</b>	<b>1.519.553</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-258.700	-258.700
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.362.617</b>	<b>1.260.853</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		999.183	1.114.505
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-1.758.080	-1.813.468
Andre finansielle indtægter .....		1.407	47.137
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.020.537	-1.089.735
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-415.410</b>	<b>-480.708</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-415.410</b>	<b>-480.708</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-415.410	-480.708
<b>I alt .....</b>		<b>-415.410</b>	<b>-480.708</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		29.824.728	29.084.244
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.824.728</b>	<b>29.084.244</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.824.728</b>	<b>29.084.244</b>
Andre tilgodehavender .....	5	2.125	8.562
Krav på indbetaling af virksomhedskapital .....		181.069	165.769
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>183.194</b>	<b>174.331</b>
Likvide beholdninger .....	7	666.972	1.002.496
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>850.166</b>	<b>1.176.827</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>30.674.894</b>	<b>30.261.071</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....	8	28.602.000	28.602.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital .....		4.287.636	4.541.436
Øvrige reserver .....		-4.287.636	-4.541.436
Overført resultat .....		-29.935.524	-29.773.915
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-1.333.524</b>	<b>-1.171.915</b>
Gæld til banker .....		29.486.586	29.024.775
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		118.929	117.739
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.875.000	1.875.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>9</b>	<b>31.480.515</b>	<b>31.017.514</b>
Gæld til banker .....		338.142	59.469
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	166.513
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	10	189.761	189.490
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>527.903</b>	<b>415.472</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.008.418</b>	<b>31.432.986</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>30.674.894</b>	<b>30.261.071</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Husleje	-1.769.582	-1.656.440
Ejendomsforsikring	-130.824	-94.338
	<u>-1.900.406</u>	<u>-1.648.146</u>

## 2. Eksterne omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsadministration inkl. revision, England	33.896	56.634
Selskabsadministration	0	37.500
Revision, Danmark	19.000	20.000
Markedsføring ifm 1 sal	6.467	0
Advokathonorar	0	0
Gebyr mv.	727	878
Ejendomsforsikring	131.759	94.338
LPA Receiver	78.740	0
Honorarer ifm Skattesag	8.500	21.875
	<u>279.089</u>	<u>231.225</u>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter, West Bromwich	-805.355	-874.166
Prioritetsrenter, Dansk Olie	-150.000	-150.000
Renter, komplementar	-1.190	-1.179
Realiseret kurstab, West Bromwich	-63.991	-64.390
	<u>-1.020.537</u>	<u>-1.089.735</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	51.202.653
Tilgang	
Afgang	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.202.653</b>
Valutakurs reguleringer primo	-7.711.987
Årets valutakurs regulering	2.917.349
Værdireguleringer primo	-12.336.822
Årets værdiregulering	-1.918.165
<b>Valutakurs, - og værdireguleringer ultimo</b>	<b>-19.049.625</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.069.600
Årets afskrivning	-258.700
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.328.300</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>29.824.728</b>

#### 5. Andre tilgodehavender

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Tilgodehavende Oluf Holme	730.000	730.000
Hensættelse til tab	-730.000	-730.000
Forudbetalte omkostninger	0	8.093
Moms tilgode	2.125	469
<b>Nettotilgodehavende</b>	<b>2.125</b>	<b>8.562</b>

**6. Tilgodehavender i alt**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Tilgodehavende investeroindskud:</b>		
- Marius Brandts-Møller	4.500	4.500
- Jan Pretzmann Christensen	27.000	4.500
- Pernille T Aalund	150.569	150.569
- Pia Gullitsø	-1.000	6.200
	<b>181.069</b>	<b>165.769</b>

**7. Likvide beholdninger**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Danske Bank	544.742	432.282
Nectar Asset Management	122.233	570.214
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>666.975</b>	<b>1.145.598</b>

**8. Registreret kapital mv.**

	<b>stamkapital</b>	<b>Ikke indbetalt stamkapital</b>	<b>Reserve for ikke indbetalt stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo Primo	28.602.000	-4.541.436	4.541,436	-29.773,915	-1.171.915
Indskud i året		253.800	-253.800	253.800	253.800
Årets resultat				-415.410	-415.410
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>28.602.000</b>	<b>-4.287.636</b>	<b>4.287.636</b>	<b>-29.935.525</b>	<b>-1.333.525</b>

## 9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfalder inden 1 år * kr.	Forfalder mellem 1-5 år kr.	Forfalder ud over 5 år kr.	Ialt kr.
West Bromwich	256.250	29.568.478		29.824.728
Dansk Olie Kompagnie	81.892	1.793.108		1.875.000
Focus-Bromsgrove Komplementar ApS			118.929	118.929
	<b>338.142</b>	<b>31.361.586</b>	<b>118.929</b>	<b>31.818.657</b>

\*Kortfristet del af lang gæld.

## 10. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 kr.
Renter Dansk Olie, dec 2015	12.500	12.500
Revision 2015	19.500	19.500
Skyldig moms i England (VAT)	157.762	157.490
	<b>189.761</b>	<b>189.490</b>

## 11. Oplysning om usikkerhed om going concern

Ejendommen er pr. 31. december 2015 finansieret ved et 1. prioritetslån hos West Bromwich samt via lån hos Dansk Olie Kompagni A/S. 1. prioritetslån hos West Bromwich skal refiansieres i 2017. Der forhandles løbende med West Bromwich angående afdrag og renter forud for refinansieringen i 2017. Forhandlingerne med West Bromwich er endnu ikke afsluttet, men ledelsen forventer at man får indgået en aftale i løbet af 2016.

Der vil blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift. Der er i 2016 budgetteret med investorbetaling på i alt 254 t.kr. til at sikre den fremadrettede likviditet i K/S Focus-Bromsgrove.



## **12. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der fortiden ikke er noget velfungerende marked. Idet der ved et eventuelt salg ikke forventes noget overskydende provenu ud over betaling af 1. prioritetslån, så er ejendommens værdi nedskrevet til samme værdi, som den nominelle restgæld på 1. prioritetslånet.

## **13. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. t.kr. 31.700 er der deponeret pant i kommanditselskabets ejendom, transport i lejeindtægter samt pant i investorenes resthæftelse.

Hæftelsen er over for långiver maksimeret til kr. 300.000 pr. andel, dog aldrig højere end den gældende resthæftelse pr. andel.

## **14. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom er beliggende på lejet grund. Lejeaftalen er uopsigelig frem til 2073.