

K/S FOCUS-BROMSGROVE

Prinsessegade 18, kl
1422 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2018

Kenneth M. MacAlpine
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S FOCUS-BROMSGROVE Prinsessegade 18, kl 1422 København K e-mailadresse: focus-bromsgrove@outlook.com CVR-nr: 29931658 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Danske Bank 4700 Næstved DK Danmark
Revisor	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25/05/2018

Bestyrelse

Leif Clausen

Stig Sølvhøj

Jakob Lee Jensen

Pernille Teilmann Aalund

Ole Lahm

Marius Brandt-Møller

Kenneth MacFarlane MacAlpine

Jan Pretzmann Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S FOCUS-BROMSGROVE

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FOCUS-BROMSGROVE for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 10 om "usikkerhed om going concern" omkring investorenes indbetalinger af resthæftelser 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 11 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en

konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 25/05/2018

Christoffer Jensen , mne34277
Statsautoriseret revisor
BUUS JENSEN I/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR: 16119040

Søren Tholle , mne27764
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 2017 udviser et overskud på kr. 200.912, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. - 14.251.741.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af aktiver og passiver henvises til note 10, 11 og 12.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i 2017 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 2018 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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 forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutekurser.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Resultatfordeling og egenkapital

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	1.468.460	1.519.560
Eksterne omkostninger	2	-132.384	-209.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.483.700	-18.362.903
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		786.656	4.031.069
Bruttoresultat		639.032	-13.021.965
Resultat af ordinær primær drift		639.032	-13.021.965
Andre finansielle indtægter		37.315	156.423
Øvrige finansielle omkostninger	3	-475.435	-560.275
Ordinært resultat før skat		200.912	-13.425.817
Årets resultat		200.912	-13.425.817
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		200.912	-13.425.817
I alt		200.912	-13.425.817

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		9.978.124	11.461.824
Materielle anlægsaktiver i alt	4	9.978.124	11.461.824
Anlægsaktiver i alt		9.978.124	11.461.824
Andre tilgodehavender	5	1.035	9.151
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		75.091	13.341
Tilgodehavender i alt		76.126	22.492
Likvide beholdninger	6	593.637	732.310
Omsætningsaktiver i alt		669.763	754.802
Aktiver i alt		10.647.887	12.216.626

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	7	28.602.000	28.602.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		3.780.036	4.033.836
Øvrige reserver		-3.780.036	-4.033.836
Overført resultat		-42.652.830	-43.107.542
Egenkapital i alt		-14.050.830	-14.505.542
Gæld til banker			0
Gæld til tilknyttede virksomheder		121.350	120.135
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.519.618	1.661.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	1.640.968	1.781.563
Gæld til banker		22.748.302	24.631.282
Modtagne forudbetalinger fra kunder		126.631	126.632
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	182.816	182.691
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		23.057.749	24.940.605
Gældsforpligtelser i alt		24.698.717	26.722.168
Passiver i alt		10.647.887	12.216.626

Noter

1. Nettoomsætning

	2017	2016
	kr.	kr.
Husleje	1.468.460	1.519.560
Ejendomsforsikring	0	0
	1.519.560	1.519.560

2. Eksterne omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Ejendomsadministration inkl. revision, England	36.840	29.691
Selskabsadministration	0	0
Revision, Danmark	20.500	18.500
Markedsføring ifm 1 sal	0	0
Advokathonorar	10.600	37.604
Gebyr mv.	0	434
Ejendomsforsikring	0	0
LPA Receiver	64.444	123.462
Honorarer ifm Skattesag	0	0
	132.384	180.000

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Prioritetsrenter, West Bromwich	334.398	411.507
Prioritetsrenter, Dansk Olie	137.828	147.562
Renter, komplementar	1.215	1.206
Realiseret kurstab	1.994	0
	475.435	560.275

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	51.202.653
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	51.202.653
Valutakurs reguleringer primo	-11.777.409
Årets valutakurs regulering	-1.427.150
Værdireguleringer primo	-27.963.420
Årets værdiregulering	-56.550
Valutakurs, - og værdireguleringer ultimo	-41.224.529
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.461.824

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi på baggrund af en valuarvurdering fra 2015. Ejendommens værdi er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. I vurderingen er der taget højde for at nuværende lejekontrakt udløber i december 2019.

Lejekontrakten med nuværende lejer udløber december 2019. Det er usikkert om nuværende lejer vil fortsætte lejemålet og på hvilke vilkår man kan forhandle en ny lejeaftale. Dette vil påvirke værdiansættelsen af ejendommen betydeligt, og værdiansættelsen er derfor forbudnet med usikkerhed omkring lejeindtægten i 2020 og fremefter.

5. Andre tilgodehavender

	2017 kr.	2016 kr.
Tilgodehavende Oluf Holme	730.000	730.000
Hensættelse til tab	-730.000	-730.000
Forudbetalte omkostninger	0	0
Moms tilgode	1.035	9.151
Nettotilgodehavende	1.035	9.151

6. Likvide beholdninger

	2017 kr.	2016 kr.
Danske Bank	572.706	672.640
Nectar Asset Management	20.931	59.670
Likvide beholdninger i alt	593.637	732.310

7. Registreret kapital mv.

	stamkapital kr.	Ikke indbetalt stamkapital kr.	Reserve for ikke indbetalt stamkapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo Primo	28.602.000	-4.033.836	4.033.836	-43.107.542	-14.505.542
Indskud i året		253.800	-253.800	253.800	253.800
Årets resultat				200.912	200.912
Egenkapital ultimo	28.602.000	-3.780.036	3.780.036	-42.652.830	-14.050.830

8. 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	22.606.108			22.606.108
Dansk Olie Kompagnie	142.194	1.519.618		1.661.812
Focus-Bromsgrove Komplementar ApS			121.350	121.350
	22.748.302	1.519.618	121.350	24.892.270

*Kortfristet del af lang gæld.

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

	2017 kr.	2016 kr.
Renter Dansk Olie, dec 2017	11.079	11.954
Revision 2017	20.000	19.000
Skyldig moms i England (VAT)	151.737	151.737
	182.816	182.691

10. Oplysning om usikkerhed om going concern

Ejendommen er finansieret ved et 1. prioritetslån hos West Bromwich samt via lån hos Dansk Olie Kompagni A/S. 1. prioritetslån hos West Bromwich skulle have været refinansieret i sommeren 2017. Det har ikke været muligt at opnå en aftale om refinansiering med West Bromwich. Det er ledelsens vurdering at West Bromwich afventer genforhandling af lejekontrakt i december 2019 og forhandling med nuværende og evt. nye lejere før de tager stilling til om de vil refinansiere lånet. 1. prioriteten West Bromwich har transport i huslejeindtægten og hele indtægten går til at dække de direkte omkostninger til ejendommen og afdrag på ejendommen. Da West Bromwich har ladet lånet fortsætte på uændrede vilkår er det ledelsens opfattelse at 1. prioriteten West Bromwich vil fortsætte lånet på samme vilkår, og K/S Focus-Bromsgrove har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2018.

Der vil blive opkrævet investorindbetalinger i det omfang, det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift af danske forhold. Der er i 2018 budgetteret med investorbetaling på i alt 324 t.kr. til at sikre den fremadrettede likviditet i K/S Focus-Bromsgrove.

Hvis disse forudsætninger ikke holder og West Bromwich opsiger lånet og/eller investorer ikke indskyder den nødvendige likviditet kan K/S Focus-Bromsgrove ikke anses som en going concern.

11. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi på baggrund af en valuarvurdering fra 2015. Ejendommens værdi er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. I vurderingen er der taget højde for at nuværende lejekontrakt udløber i december 2019.

Lejekontrakten med nuværende lejer udløber december 2019. Det er usikkert om nuværende lejer vil fortsætte lejemålet og på hvilke vilkår man kan forhandle en ny lejeaftale. Dette vil påvirke værdiansættelsen af ejendommen betydeligt, og værdiansættelsen er derfor forbudnet med usikkerhed omkring lejeindtægten i 2020 og fremefter.

12. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. t.kr. 25.500 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.

13. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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