

# K/S Focus-Gateshead

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 28 29 95 59

## Årsrapport for 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2017



Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Gateshead c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V  CVR-nr. 28 29 95 59  Hjemstedskommune: København V
<b>Bestyrelse</b>	Hamad Raza (formand) Henrik Brolykke Steen Hansen
<b>Komplementar</b>	Focus-Gateshead Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Hamad Raza Hans Peder Olsen Henrik Brolykke John Marschall Per Villadsen Steen Hansen Thomas Sørensen
<b>Revision</b>	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø. CVR-nr. 34 20 99 36
<b>Bankforbindelse</b>	Aviva Ringkjøbing Landbobank Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Focus-Gateshead.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

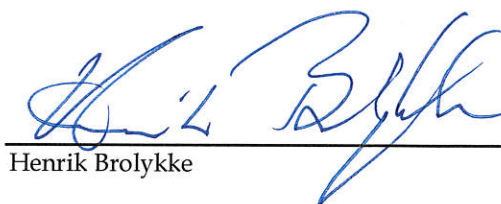
København den 31. marts 2017

Bestyrelse:



---

Hamad Raza (formand)  
formand



---

Henrik Brolykke



---

Steen Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i K/S Focus-Gateshead

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Gateshead for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Forbehold

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Selskabet har indregnet investeringsejendommen til kostpris, omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Selskabets ledelse har ikke indhentet ekstern vurdering af ejendommens værdi, og som følge af markedsudviklingen i England, tager vi derfor forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

### Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet bortset fra det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for selskabets fremtidige finansiering. På baggrund heraf aflægger ledelsen årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### 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 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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

Herunder:

- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

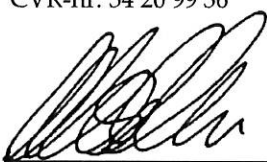
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. marts 2017

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36



---

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Clasper Way, MetroCentre, Gateshead, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1,2 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2,9 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 8,4 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anparters med en værdi á 21.200 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2017 forventes et tilsvarende driftsresultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.



## 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

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 retslig 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 årsregnskabet 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.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

#### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		1.429.715	1.456.225
Andre eksterne omkostninger	2	-188.656	-99.599
Resultat før finansielle poster		1.241.059	1.356.626
Finansielle indtægter	3	102.129	51.701
Finansielle omkostninger	4	-1.335.734	-1.453.243
Driftsresultat		7.454	-44.917
Af- og nedskrivninger på ejendom		-141.244	-141.244
Valutakursregulering af ejendom		-3.357.445	1.402.715
Valutakursregulering af prioritetsgæld		2.298.065	-1.061.528
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1.193.170</b>	<b>155.027</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendom	5	22.439.963	25.938.652
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.439.963</b>	<b>25.938.652</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.439.963</b>	<b>25.938.652</b>
Tilgodehavende investorindskud	6	293.192	212.205
Andre tilgodehavender		5.901	5.974
<b>Tilgodehavender</b>		<b>299.093</b>	<b>218.179</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>407.122</b>	<b>447.426</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>706.215</b>	<b>665.605</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.146.178</b>	<b>26.604.257</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Stamkapital		21.200.000	20.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.441.376	-8.165.700
Overført resultat		-9.875.977	-8.682.807
<b>Egenkapital</b>	7	<b>2.882.647</b>	<b>3.151.493</b>
Prioritetsgæld	8	18.776.840	21.860.326
Focus-Gateshead Komplementar ApS		212.872	204.823
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.989.711</b>	<b>22.065.149</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	797.389	792.451
Skyldig moms		45.638	120.065
Skyldige renter		109.126	62.021
Modtagen forudbetalt leje		303.668	337.400
Skyldig revisor	9	18.000	75.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.273.820</b>	<b>1.387.615</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.263.531</b>	<b>23.452.764</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.146.178</b>	<b>26.604.257</b>
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

## Noter

---

### 1. 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. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

### 2. Fortsat drift

Selskabets likviditetsbehov for 2017 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav, eller at der vil kunne opnås aftale med selskabets 2. prioritetsbank om ændrede afviklingsvilkår.

	2016 kr.	2015 kr.
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	62.153	44.236
Ejendomsadministration	23.162	14.380
Revision, Danmark	18.000	17.500
Revisor, England	0	-14.063
Rent review	19.267	20.806
Gebyrer og øvrige omkostninger	32.769	2.265
Advokatbistand	9.000	0
Forsikring (betalt af lejer)	24.305	14.476
	<u>188.656</u>	<u>99.599</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	557	1.184
Realiserede kursgevinster	101.572	0
Urealiseret kursgevinst	0	50.517
	<u>102.129</u>	<u>51.701</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Aviva	882.278	1.024.840
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	365.300	414.613
Focus-Gateshead Komplementar ApS	14.230	13.520
Realiseret kurstab	73.926	0
Øvrige renter	0	270
	<u>1.335.734</u>	<u>1.453.243</u>

## Noter (fortsat)

	2016 kr.	2015 kr.
<b>5. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	28.248.792	28.248.792
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>28.248.792</u>	<u>28.248.792</u>
Værdi- og kursregulering primo	-897.700	-2.300.415
Årets værdi- og kursregulering	-3.357.445	1.402.715
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-4.255.145</u>	<u>-897.700</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.412.440	-1.271.196
Årets af- og nedskrivninger	-141.244	-141.244
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.553.684</u>	<u>-1.412.440</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.439.963</u>	<u>25.938.652</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b>		
	<b>GBP</b>	<b>GBP</b>
Nettolejeindtægter i GBP	145.000	145.000
Anvendt afkastkrav	5,2%	5,3%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>5,8%</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+ 0,5%	-1.959.018
ændringer på ejendommenes markedsværdi:	- 0,5%	2.373.419

	2016 kr.	2015 kr.
<b>6. Tilgodehavende investorindskud</b>		
Hamad Raza	62.800	21.400
John Marschall	-4.415	-4.415
Per Villadsen	235.600	194.720
Thomas Sørensen	-793	500
	<u>293.192</u>	<u>212.205</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	20.000.000	-8.165.700	-8.682.807	3.151.493
Kapitalforhøjelse	1.200.000	-1.200.000	0	0
Årets resultat	0	0	-1.193.170	-1.193.170
Årets indskud	0	924.324	0	924.324
Saldo ultimo	<u>21.200.000</u>	<u>-8.441.376</u>	<u>-9.875.977</u>	<u>2.882.647</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2016 udgør 84.414 kr. pr. andel.

## Noter (fortsat)

			<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>8. Prioritetsgæld</b>				
Aviva			14.159.762	16.847.048
Ringkjøbing Landbobank			<u>5.414.466</u>	<u>5.805.728</u>
			<u>19.574.228</u>	<u>22.652.776</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	297.389	1.388.553	12.473.820	14.159.762
Ringkjøbing Landbobank	<u>500.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.914.466</u>	<u>5.414.466</u>
	<u>797.389</u>	<u>3.388.553</u>	<u>15.388.286</u>	<u>19.574.228</u>

### 9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

### 10. Nærtstående parter

Focus-Gateshead Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Gateshead. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 11. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.