

K/S Focus-Connah's Quay

c/o Nectar Asset Management ApS

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 29 77 99 37

Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2019

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Connah's Quay c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N CVR-nr. 29 77 99 37 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Peter Fich (formand) Per Nymann Andersen
Komplementar	Focus-Connah's Quay Komplementar ApS
Kommanditister	Jan Hannibal Jan Thomsen Leif Viktor Hansen Lennart Oreskov Michael Holm Michael Stæhr Per Nymann Andersen Pernille Schjørring Peter Fich Søren Horn Petersen
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	West Bromwich Commercial Limited Skjern Bank Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Focus-Connah's Quay.

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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2019

Bestyrelse:

Peter Fich (formand)

Per Nymann Andersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende High Street, Connah's Quay, Deeside, United Kingdom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1,6 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen -20,5 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 50,50 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anparters med en værdi á 801.000 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er utilfredsstillende.

For 2019 forventes et fortsat forbedret 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, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabpraksis 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

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendommens kostpris baseret på en forventet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi svarende til 75% af kostprisen.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendommen måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver såfremt der er indikationer for værdifald. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		0	710.225
Andre eksterne omkostninger	3	-880.493	-1.185.171
Resultat før finansielle poster		-880.493	-474.946
Finansielle indtægter	4	658.878	1.475.568
Finansielle omkostninger	5	-816.710	-933.633
Driftsresultat		-1.038.324	66.988
Af- og nedskrivninger på ejendom		-398.412	-398.412
Valutakursregulering af ejendom		-184.481	-1.980.089
ÅRETS RESULTAT		-1.621.218	-2.311.513

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	6	23.742.697	24.325.590
Materielle anlægsaktiver		23.742.697	24.325.590
Anlægsaktiver		23.742.697	24.325.590
Tilgodehavende moms		125.394	7.452
Andre tilgodehavender		7.300	300
Tilgodehavender		132.694	7.752
Likvide beholdninger		138.928	931.055
Omsætningsaktiver		271.622	938.807
AKTIVER I ALT		24.014.319	25.264.397
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		80.100.000	80.100.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-50.501.667	-50.621.667
Overført resultat		-50.071.136	-48.449.918
Egenkapital	7	-20.472.803	-18.971.584
Prioritetsgæld	8	0	0
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS		180.519	174.961
Langfristede gældsforpligtelser		180.519	174.961
Kortfristet del af prioritetsgæld		44.277.314	43.541.816
Skyldig moms		0	476.401
Modtagen forudbetalt leje		0	0
Skyldige omkostninger	9	29.288	42.802
Kortfristede gældsforpligtelser		44.306.603	44.061.020
Gældsforpligtelser		44.487.122	44.235.981
PASSIVER I ALT		24.014.319	25.264.397
GBP kurs ultimo året		8,27	8,39
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages nedskrivningstest, hvis der er indikationer for værdifald.

2. Forventninger til fremtiden

Det er forventningen, at 1. prioritetslångiveren vil tvangssælge ejendommen. Salgsværdien af selskabets ejendom ved et tvangssalg er behæftet med stor usikkerhed.

	2018	2017
	kr.	kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	51.203	50.955
Ejendomsadministration	24.010	22.323
Forsikring	140.330	143.695
Revisor, Danmark	-22.000	44.000
Ejendomsvurdering	0	29.340
Advokatbistand	4.289	405.659
Gebyrer og øvrige omkostninger	682.660	489.200
	<u>880.493</u>	<u>1.185.171</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	344	478
Realiserede kursgevinster, netto	17.124	0
Urealiseret kursgevinst	641.410	1.475.089
	<u>658.878</u>	<u>1.475.568</u>

Noter (fortsat)

	2018 kr.	2017 kr.
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	806.306	638.174
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS	10.404	10.032
Realiseret kurstab	0	285.426
	<u>816.710</u>	<u>933.633</u>
6. Investeringsjendom		
Kostpris primo	79.682.396	79.682.396
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>79.682.396</u>	<u>79.682.396</u>
Værdi- og kursregulering primo	-14.348.080	-12.367.991
Årets værdi- og kursregulering	-184.481	-1.980.089
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-14.532.562</u>	<u>-14.348.080</u>
Af- og nedskrivninger primo	-41.008.725	-40.610.313
Årets af- og nedskrivninger	-398.412	-398.412
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-41.407.137</u>	<u>-41.008.725</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.742.697</u>	<u>24.325.590</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	80.100.000	-50.621.667	-48.449.918	-18.971.584
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1.621.218	-1.621.218
Årets indskud	0	120.000	0	120.000
Saldo ultimo	<u>80.100.000</u>	<u>-50.501.667</u>	<u>-50.071.136</u>	<u>-20.472.802</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2018 udgør 505.017 kr. pr. andel.

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Peter Fich	18	800.000	14.400.000	9.072.300
Pernille Schjørring	10	800.000	8.000.000	5.040.167
Jan Hannibal	10	800.000	8.000.000	5.040.167
Jan Thomsen	6	800.000	4.800.000	3.024.100
Leif Viktor Hansen	10	800.000	8.000.000	5.040.167
Lennart Oreskov	10	800.000	8.000.000	5.040.167
Michael Holm	10	800.000	8.000.000	5.040.167
Michael Stæhr	14	800.000	11.200.000	7.056.233
Per Nymann	7	800.000	5.600.000	3.528.117
Søren Horn Petersen	5	820.000	4.100.000	2.620.083
	<u>100</u>		<u>80.100.000</u>	<u>50.501.667</u>

8. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited			<u>44.277.314</u>	<u>43.541.816</u>
			<u>44.277.314</u>	<u>43.541.816</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	<u>44.277.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44.277.314</u>
	<u>44.277.314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>44.277.314</u>

9. Skyldige omkostninger

Revisor, Danmark		0	22.000
Ejendomsadministration		28.812	20.326
Selskabsadministration		476	476
		<u>29.288</u>	<u>42.802</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejendebetalingerne.

11. Nærtstående parter

Focus-Connah's Quay Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Focus-Connah's Quay. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Fich

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-784040669007

IP: 194.177.xxx.xxx

2019-05-16 11:01:37Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-16 11:05:25Z

NEM ID 

Per Nymann Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-211218423734

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-17 07:17:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N5OP1-XZNE3-FD4DY-SWHSV-C82JN-T4ZEV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>