

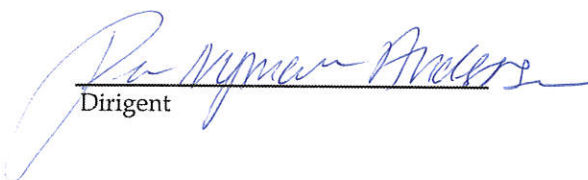
# K/S Focus-Connah's Quay

c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 77 99 37

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. april 2016

  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Noter	11 - 13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Connah's Quay c/o Peter Fich Åtoften 163 2990 Nivå  CVR-nr. 29 77 99 37  Hjemstedskommune: Fredensborg
<b>Bestyrelse</b>	Peter Fich (formand) Per Nymann Andersen
<b>Komplementar</b>	Focus-Connah's Quay Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Jan Hannibal Jan Thomsen Leif Viktor Hansen Lennart Oreskov Michael Holm Michael Stæhr Per Nymann Andersen Pernille Schjørring Peter Fich Søren Horn Petersen
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Oswald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28
<b>Bankforbindelse</b>	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Faaborg Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Focus-Connah's Quay.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

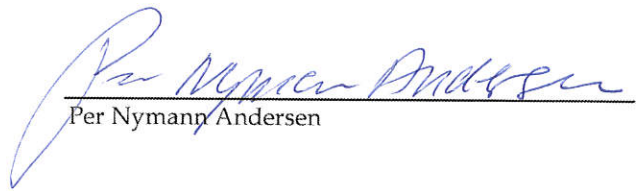
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

Bestyrelse:

  
Peter Fich  
formand

  
Per Nymann Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kommanditisterne i K/S Focus-Connah's Quay

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Focus-Connah's Quay for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en 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 en 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

Der 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 hvor ledelsen har beskrevet usikkerhed ved selskabets fortsatte drift. Som det fremgår forudsætter fortsat drift i 2016, at selskabets investorer kan og vil honorere deres forpligtelser overfor selskabet samt at den nuværende lejer, der er fraflyttet, fortsat honorerer forpligtelserne i henhold til lejeaftalen.

### 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, den 29. april 2016

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



---

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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

Ejendommen er fuldt udlejet til Somerfield Property Company Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2025 med en årlig lejeindtægt på £350.823. Næste lejeregulering er i 2019, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad.

Lejer har i 2012 stoppet drift af ejendommen, som derefter står tom. Lejer er fortsat ansvarlig for opretholdelse af lejeaftalens vilkår, og lejer forsøger nu at finde en fremlejer.

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 7,106 mio. kr. og egenkapital udgør på balancedagen -19,713 mio. kr. Heri er ikke medregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 10,742 mio. kr.

Belåningsgraden er i henhold til låneaftalen med kreditinstituttet, West Bromwich overskredet (loan to value) og restgælden er opkrævet, hvorfor gælden er optaget som kortfristet.

Selskabet har siden 2014 forhandlet med sin eneste finansieringskilde, West Bromwich, omkring afhændelse af selskabets investeringsejendom. Det har ikke været muligt at opnå en gensidigt tilfredsstillende aftale med banken. Derfor har banken valgt at udpege en LPA Receiver (administrator), bl.a. med henblik på afhændelse af ejendommen. Denne har kategorisk afvist at afhænde ejendommen til en pris, som er mindre end restgælden på 50,205 mio. kr.

Ledelsen vurderer at selskabets ejendom repræsenterer end væsentlig lavere værdi end restgælden til West Bromwich. Ejendommen er i 2015 nedskrevet med 6,2 mio. kr. (netto 4,2 mio. kr. efter kursregulering) til en skønnet markedsværdi på 30,3 mio. kr. Da banken indtil videre har afvist at sælge ejendomme til lavere pris end restgælden, forventer ledelsen at selskabet kan opretholde driften i 2016. Fortsat drift kræver dog yderligere indskud fra investorerne, hvilket anses for realistisk.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er mindre tilfredsstillende.

For 2016 forventes et tilsvarende driftsresultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der henvises til note 1.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

### Af- og nedskrivninger

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.

### Valutakursreguleringer

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

### Finansielle poster

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

### Investerings ejendom

Investerings ejendommen 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

---

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Skat**

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

### **Resultatfordeling og ejerforhold**

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		3.686.445	3.280.340
Andre eksterne omkostninger	2	-530.295	-162.836
Resultat før finansielle poster		<u>3.156.150</u>	<u>3.117.504</u>
Finansielle indtægter	3	104.006	214.076
Finansielle omkostninger	4	-3.163.956	-2.942.963
Driftsresultat		96.199	388.617
Af- og nedskrivninger		-6.217.053	-398.412
Valutakursregulering af ejendom		2.031.115	2.185.505
Kursregulering af prioritetsgæld		-3.016.609	-3.152.879
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-7.106.348</u></b>	<b><u>-977.169</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	5	30.335.700	34.521.638
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.335.700</b>	<b>34.521.638</b>
Tilgodehavende investerindskud		0	4.000
Andre tilgodehavender		151.234	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.234</b>	<b>4.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.641.022</b>	<b>1.094.160</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>32.127.956</b>	<b>35.619.798</b>
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		40.100.000	40.100.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-10.741.667	-11.221.667
Overført resultat		-49.071.508	-41.965.160
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-19.713.175</b>	<b>-13.086.827</b>
Prioritetsgæld	7	0	46.836.416
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS		163.626	157.576
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>163.626</b>	<b>46.993.992</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	50.204.882	737.396
Skyldig moms		314.455	167.523
Modtagen forudbetalt leje		827.747	778.260
Skyldige omkostninger	8	330.420	29.452
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>51.677.505</b>	<b>1.712.632</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>32.127.956</b>	<b>35.619.798</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

#### Usikkerhed ved selskabets fortsatte drift

Selskabets lejer har i 2012 fraflyttet ejendommen, som herefter ikke benyttes. Lejer forsøger at fremleje ejendommen, men er fortsat forpligtet til at betale den aftalte faste leje frem til april 2025, og er ligeledes ansvarlig for fortsat at vedligeholde og forsikre ejendommen. Kreditinstituttet, West Bromwich, har opsagt lånet da belåningsgraden er overskredet i forhold til den indgåede låneaftale. Det er imidlertid ledelsens vurdering at der ikke vil blive gennemført et tvangssalg i 2016 da banken ikke er indstillet på at afhænde ejendommen til en lavere værdi end restgælden. Banken kan kun søge sig fyldestgjort via et tvangssalg af ejendommen samt transport i lejeindbetalingerne. Fortsat drift i 2016 forudsætter imidlertid, at lejer fortsat er i stand til at honorere disse forpligtelser, samt at selskabets investorer fortsat foretager de nødvendige indbetalinger til selskabet. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser efterhånden som de forfalder. Det er ledelsens forventning, at lejer vil være i stand til at opretholde sine betalinger indtil lejekontraktens udløb og at investorerne fortsat honorerer deres forpligtelser over for selskabet, og i overensstemmelse hermed er regnskabet udarbejdet med fortsat drift for øje.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	46.670	46.388
Ejendomsadministration	19.007	32.554
Forsikring (betalt af lejer)	260.055	64.918
Revisor, Danmark	44.000	2.500
Revisor, England	0	13.055
Gebyrer og øvrige omkostninger	160.562	3.420
	<u>530.295</u>	<u>162.836</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	1.363	647
Realiserede kursgevinster, netto	102.643	213.429
	<u>104.006</u>	<u>214.076</u>

### 4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	3.154.570	2.933.827
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS	9.387	8.919
Andre renter	0	217
	<u>3.163.956</u>	<u>2.942.963</u>

## Noter (fortsat)

	2015	2014
<b>5. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	79.682.396	79.682.396
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	79.682.396	79.682.396
Valutakursregulering primo	-11.165.910	-13.351.415
Årets valutakursregulering	2.031.115	2.185.505
Valutakursregulering ultimo	-9.134.795	-11.165.910
Af- og nedskrivninger primo	-33.994.848	-33.596.436
Årets af- og nedskrivninger	-6.217.053	-398.412
Af- og nedskrivninger ultimo	-40.211.901	-33.994.848
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.335.700	34.521.638

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	40.100.000	-11.221.667	-41.965.160	-13.086.827
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-7.106.348	-7.106.348
Årets indskud	0	480.000	0	480.000
Saldo ultimo	40.100.000	-10.741.667	-49.071.508	-19.713.175

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk-størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Peter Fich	18	400.000	7.200.000	1.915.500
Pernille Schjørring	10	400.000	4.000.000	1.064.167
Jan Hannibal	10	400.000	4.000.000	1.064.167
Jan Thomsen	6	400.000	2.400.000	638.500
Leif Viktor Hansen	10	400.000	4.000.000	1.064.167
Lennart Oreskov	10	400.000	4.000.000	1.064.167
Michael Holm	10	400.000	4.000.000	1.064.167
Michael Stæhr	14	400.000	5.600.000	1.489.833
Per Nymann	7	400.000	2.800.000	744.917
Søren Horn Petersen	5	420.000	2.100.000	632.083
	100		40.100.000	10.741.667

## Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
West Bromwich Commercial Limited	50.204.882	47.573.812
	<u>50.204.882</u>	<u>47.573.812</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	50.204.882	0	0	50.204.882
	<u>50.204.882</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>50.204.882</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Revisor, Danmark	22.000	0
Skyldig ejendomsforsikring	255.944	0
Ejendomsadministration	7.545	0
Selskabsadministration	29.643	29.452
Andre skyldige omkostninger	15.289	0
	<u>330.420</u>	<u>29.452</u>

### 9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

### 10. 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.