

K/S Focus-Connah's Quay

c/o Nectar Asset Management ApS
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V
CVR-nr. 29 77 99 37

Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2017



Dirigent: Per Nymann Andersen

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

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | K/S Focus-Connah's Quay c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 29 77 99 37 Hjemstedskommune: København V |
| 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 | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Oswald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28 |
| Bankforbindelse | West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Fyn Royal Bank of Scotland |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 24. maj 2017

Bestyrelse:



Peter Fich (formand)



Per Nymann Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for K/S Focus-Connah's Quay for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets investeringsejendom er indregnet i balancen med 26.704 t.kr. Ledelsen har ikke målt investeringsejendommen til nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere end kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, hvilket ikke er i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har i forbindelse med vores revision ikke været i stand til at opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af investeringsejendommen til nettorealiseringsværdi. Selskabets regnskabsmateriale indeholder ikke informationer til opgørelse af nettorealiseringsværdien. Som følge heraf har det ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning på årsregnskabet.

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Som det fremgår af regnskabet, overstiger selskabets forpligtelser selskabets aktiver med 16.983 t.kr. Det fremgår endvidere af regnskabet note 2, at det er ledelsens forventning at 1. prioritetslångiveren i 2017 vil tvangssælge ejendommen. Ledelsen har ikke redegjort for, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende selskabets fortsatte drift, herunder hvorledes selskabet vil være i stand til at betale sine forpligtelser når de forfalder. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om det er passende at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

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.

Den uafhængige revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion" har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

København, den 24. maj 2017

Ernst & Young

Statsautoriseret 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 2,9 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen -16,8 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 10,74 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anpartar med en værdi á 401.000 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er utilfredsstillende.

For 2017 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

Investerings ejendomme

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.

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 | | 3.519.704 | 3.686.445 |
| Andre eksterne omkostninger | 3 | -1.599.537 | -530.295 |
| Resultat før finansielle poster | | <u>1.920.167</u> | <u>3.156.150</u> |
| Finansielle indtægter | 4 | 6.967.042 | 104.006 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -2.322.496 | -6.180.566 |
| Driftsresultat | | <u>6.564.712</u> | <u>-2.920.410</u> |
| Af- og nedskrivninger på ejendom | | -398.412 | -6.217.053 |
| Valutakursregulering af ejendom | | -3.233.196 | 2.031.115 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>2.933.104</u> | <u>-7.106.348</u> |

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendom | 6 | 26.704.092 | 30.335.700 |
| Materielle anlægsaktiver | | 26.704.092 | 30.335.700 |
| Anlægsaktiver | | 26.704.092 | 30.335.700 |
| Tilgodehavende moms | | 11.905 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 151.234 |
| Tilgodehavender | | 11.905 | 151.234 |
| Likvide beholdninger | | 698.000 | 1.641.022 |
| Omsætningsaktiver | | 709.905 | 1.792.256 |
| AKTIVER I ALT | | 27.413.997 | 32.127.956 |
| | | | |
| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
| Stamkapital | | 40.100.000 | 40.100.000 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | | -10.741.667 | -10.741.667 |
| Overført resultat | | -46.138.404 | -49.071.508 |
| Egenkapital | 7 | -16.780.071 | -19.713.175 |
| Prioritetsgæld | 8 | 0 | 0 |
| Focus-Connah's Quay Komplementar ApS | | 168.112 | 163.626 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 168.112 | 163.626 |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | | 42.896.375 | 50.204.882 |
| Skyldig moms | | 401.921 | 314.455 |
| Modtagen forudbetalt leje | | 710.225 | 827.747 |
| Skyldige omkostninger | 9 | 17.436 | 330.420 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 44.025.957 | 51.677.505 |
| Gældsforpligtelser | | 44.194.068 | 51.841.131 |
| PASSIVER I ALT | | 27.413.997 | 32.127.956 |
| | | | |
| 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

Investeringsejendommen 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.

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| 3. Andre eksterne omkostninger | | |
| Selskabsadministration | 49.707 | 46.388 |
| Ejendomsadministration | 23.022 | 32.554 |
| Forsikring (betalt af lejer) | 144.947 | 64.918 |
| Revisor, Danmark | 0 | 2.500 |
| Revisor, England | 0 | 13.055 |
| Advokatbistand | 47.171 | 0 |
| Hensættelse til tab på debitorer | 1.015.423 | 0 |
| Gebyrer og øvrige omkostninger | 319.267 | 3.420 |
| | <u>1.599.537</u> | <u>162.836</u> |
| 4. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra bankindestående | 901 | 647 |
| Realiserede kursgevinster, netto | 33.467 | 213.429 |
| Urealiseret kursgevinst | 6.932.674 | 0 |
| | <u>6.967.042</u> | <u>214.076</u> |

Noter (fortsat)

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| 5. Finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 2.312.730 | 3.154.570 |
| Focus-Connah's Quay Komplementar ApS | 9.766 | 9.387 |
| Urealiseret kurstab | 0 | 3.016.609 |
| | <u>2.322.496</u> | <u>6.180.566</u> |
| 6. Investeringsejendom | | |
| 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 | -9.134.795 | -11.165.910 |
| Årets værdi- og kursregulering | -3.233.196 | 2.031.115 |
| Værdi- og kursregulering ultimo | <u>-12.367.991</u> | <u>-9.134.795</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | -40.211.901 | -33.994.848 |
| Årets af- og nedskrivninger | -398.412 | -6.217.053 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>-40.610.313</u> | <u>-40.211.901</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>26.704.092</u> | <u>30.335.700</u> |
| Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi: | | |
| | GBP | GBP |
| Nettolejeindtægter i GBP | 350.823 | 350.823 |
| Anvendt afkastkrav | 10,6% | 10,2% |
| Forventede handelsomkostninger | 6,8% | 5,8% |
| Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom. | | |
| Følsomheds analyse | | |
| | GBP | |
| Ved en ændring af afkastfaktoren med +0,5% udgør dagsværdien | <u>-1.199.875</u> | |
| Ved en ændring af afkastfaktoren med -0,5% udgør dagsværdien | <u>1.318.348</u> | |

Noter (fortsat)

| | <u>Stam- kapital</u> | <u>Ikke indbetalt stam-kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|-----------------------|--------------------------|--|------------------------------|--------------------|
| 7. Egenkapital | | | | |
| Stamkapital | 40.100.000 | -10.741.667 | -49.071.508 | -19.713.175 |
| Kapitalforhøjelse | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 2.933.104 | 2.933.104 |
| Årets indskud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo ultimo | <u>40.100.000</u> | <u>-10.741.667</u> | <u>-46.138.404</u> | <u>-16.780.071</u> |

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2016 udgør 107 kr. pr. andel.

| | <u>Antal andele</u> | <u>Styk- størrelse</u> | <u>Stam-kapital</u> | <u>Rest- hæftelse</u> |
|---------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|
| 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 |
| | <u>100</u> | | <u>40.100.000</u> | <u>10.741.667</u> |

8. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited

| <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|---------------------|---------------------|
| 42.896.375 | 50.204.882 |
| <u>42.896.375</u> | <u>50.204.882</u> |

Som forfalder således:

West Bromwich Commercial Limited

| <u>< 1 år</u> | <u>1-5 år</u> | <u>> 5 år</u> | <u>Total</u> |
|-------------------|---------------|------------------|-------------------|
| 42.896.375 | 0 | 0 | 42.896.375 |
| <u>42.896.375</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>42.896.375</u> |

9. Skyldige omkostninger

| | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Revisor, Danmark | 0 | 22.000 |
| Skyldig ejendomsforsikring | 0 | 255.944 |
| Ejendomsadministration | 0 | 7.545 |
| Selskabsadministration | 17.436 | 29.643 |
| Andre skyldige omkostninger | 0 | 15.289 |
| | <u>17.436</u> | <u>330.420</u> |

10. 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.

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.