

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 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2018

Dirigent: Per Nymann Andersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	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
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 Sparekassen Fyn Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

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

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 2,3 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen -19,0 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 50,22 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anparter med en værdi á 801.000 DKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er utilfredsstillende.

For 2018 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 nominal 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 nominal 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	2017 kr.	2016 kr.
Lejeindtægter		710.225	3.519.704
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-1.185.171</u>	<u>-1.599.537</u>
Resultat før finansielle poster		-474.946	3.156.150
Finansielle indtægter	4	1.475.568	6.967.042
Finansielle omkostninger	5	<u>-933.633</u>	<u>-2.322.496</u>
Driftsresultat		66.988	7.800.695
Af- og nedskrivninger på ejendom		-398.412	-398.412
Valutakursregulering af ejendom		-1.980.089	-3.233.196
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.311.513</u>	<u>4.169.087</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	6	24.325.590	26.704.092
Materielle anlægsaktiver		24.325.590	26.704.092
Anlægsaktiver		24.325.590	26.704.092
Tilgodehavende moms		7.452	11.905
Andre tilgodehavender		300	0
Tilgodehavender		7.752	11.905
Likvide beholdninger		931.055	1.641.022
Omsætningsaktiver		938.807	709.905
AKTIVER I ALT		25.264.397	27.413.997
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		80.100.000	40.100.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-50.621.667	-10.741.667
Overført resultat		-48.449.918	-46.138.404
Egenkapital	7	-18.971.584	-16.780.071
Prioritetsgæld	8	0	0
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS		174.961	168.112
Langfristede gældsforpligtelser		174.961	168.112
Kortfristet del af prioritetsgæld		43.541.816	42.896.375
Skyldig moms		476.401	401.921
Modtagen forudbetalt leje		0	710.225
Skyldige omkostninger	9	42.802	17.436
Kortfristede gældsforpligtelser		44.061.020	44.025.957
Gældsforpligtelser		44.235.981	44.194.068
PASSIVER I ALT		25.264.397	27.413.997
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
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.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	50.955	49.707
Ejendomsadministration	22.323	23.022
Forsikring (betalt af lejer)	143.695	144.947
Revisor, Danmark	44.000	0
Ejendomsvurdering	29.340	0
Advokatbistand	405.659	47.171
Hensættelse til tab på debitorer	0	1.015.423
Gebyrer og øvrige omkostninger	489.200	319.267
	<u>1.185.171</u>	<u>1.599.537</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	478	901
Realiserede kursgevinster, netto	0	33.467
Urealiseret kursgevinst	1.475.089	6.932.674
	<u>1.475.568</u>	<u>6.967.042</u>

Noter (fortsat)

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	638.174	2.312.730
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS	10.032	9.766
Realiseret kurstab	<u>285.426</u>	<u>0</u>
	<u>933.633</u>	<u>2.322.496</u>
6. Investeringssejendom		
Kostpris primo	79.682.396	79.682.396
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>79.682.396</u>	<u>79.682.396</u>
Værdi- og kursregulering primo	-12.367.991	-9.134.795
Årets værdi- og kursregulering	<u>-1.980.089</u>	<u>-3.233.196</u>
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-14.348.080</u>	<u>-12.367.991</u>
Af- og nedskrivninger primo	-40.610.313	-40.211.901
Årets af- og nedskrivninger	<u>-398.412</u>	<u>-398.412</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-41.008.725</u>	<u>-40.610.313</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.325.590</u>	<u>26.704.092</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	-46.138.404	-16.780.071
Kapitalforhøjelse	40.000.000	-40.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	-2.311.513	-2.311.513
Årets indskud	0	120.000	0	120.000
Saldo ultimo	<u>80.100.000</u>	<u>-50.621.667</u>	<u>-48.449.918</u>	<u>-18.971.584</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 506.217 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	9.093.900
Pernille Schjørring	10	800.000	8.000.000	5.052.167
Jan Hannibal	10	800.000	8.000.000	5.052.167
Jan Thomsen	6	800.000	4.800.000	3.031.300
Leif Viktor Hansen	10	800.000	8.000.000	5.052.167
Lennart Oreskov	10	800.000	8.000.000	5.052.167
Michael Holm	10	800.000	8.000.000	5.052.167
Michael Stæhr	14	800.000	11.200.000	7.073.033
Per Nymann	7	800.000	5.600.000	3.536.517
Søren Horn Petersen	5	820.000	4.100.000	2.626.083
	<u>100</u>		<u>80.100.000</u>	<u>50.621.667</u>

8. Prioritetsgæld

			<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
West Bromwich Commercial Limited			43.541.816	42.896.375
			<u>43.541.816</u>	<u>42.896.375</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	43.541.816	0	0	43.541.816
	<u>43.541.816</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>43.541.816</u>

9. Skyldige omkostninger

		<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Revisor, Danmark		22.000	0
Ejendomsadministration		476	0
Selskabsadministration		20.326	17.436
		<u>42.802</u>	<u>17.436</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejend-betalingerne. 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.