

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 2020

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. maj 2021

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	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 Barclays

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2021

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. Ejendommen er i regnskabsåret 2019 blevet frasolgt af receiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,4 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen -0,1 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 50,3 mio. DKK.

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

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er ikke tilfredsstillende.

For 2021 forventes et beskedent negativt 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 regnskappraksis 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

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
Lejeindtægter		0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-366.835	-1.083.151
Resultat før finansielle poster		-366.835	-1.083.151
Finansielle indtægter	3	1.589	45.476.917
Finansielle omkostninger	4	-35.486	-2.735.781
Driftsresultat		-400.732	41.657.985
Af- og nedskrivninger på ejendom		0	-21.164.544
Valutakursregulering af ejendom		0	124.159
ÅRETS RESULTAT		-400.732	20.617.600
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-400.732	20.617.600

Balance

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendom	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver		0	0
Tilgodehavende moms		34.825	20.731
Andre tilgodehavender		8.500	11.300
Tilgodehavender		43.325	32.031
Likvide beholdninger		73.324	670.881
Omsætningsaktiver		116.649	702.912
AKTIVER I ALT		116.649	702.912
PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		80.100.000	80.100.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-50.331.667	-50.381.667
Overført resultat		-29.854.268	-29.453.536
Egenkapital	6	-85.935	264.797
Prioritetsgæld		0	0
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS		191.982	185.663
Langfristede gældsforpligtelser		191.982	185.663
Kortfristet del af prioritetsgæld		0	0
Skyldig moms		0	252.452
Skyldige omkostninger	7	10.602	0
Kortfristede gældsforpligtelser		10.602	252.452
Gældsforpligtelser		202.584	438.115
PASSIVER I ALT		116.649	702.912
GBP kurs ultimo året		8,24	8,77
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Nærtstående parter	8		
Selskabets ansatte	9		

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. Receiver har frasolgt ejendommen i regnskabsåret.

	2020 kr.	2019 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	45.000	52.483
Ejendomsadministration	0	-24.029
Forsikring	0	128.877
Ejendomsrådgiver	0	146.654
Advokatbistand	6.900	55.732
Konsulentassistance	0	4.675
Gebyrer og øvrige omkostninger	314.935	718.759
	<u>366.835</u>	<u>1.083.151</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	255	836
Realiserede kursgevinster, netto	1.334	45.247
Eftergivelse af lån West Bromwich Commercial Ltd.	0	45.430.834
	<u>1.589</u>	<u>45.476.917</u>

Noter (fortsat)

	2020 kr.	2019 kr.
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	0	712.226
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS	11.148	10.725
Øvrige renteudgifter	818	265
Realiseret kurstab	23.520	2.012.566
	<u>35.486</u>	<u>2.735.781</u>
5. Investeringsjendom		
Kostpris primo	76.980.083	79.682.396
Årets til-/afgang	0	-2.702.313
Kostpris ultimo	<u>76.980.083</u>	<u>76.980.083</u>
Værdi- og kursregulering primo	-35.264.132	-14.532.562
Årets værdi- og kursregulering	0	-20.731.570
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-35.264.132</u>	<u>-35.264.132</u>
Af- og nedskrivninger primo	-41.715.951	-41.407.137
Årets af- og nedskrivninger	0	-308.814
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-41.715.951</u>	<u>-41.715.951</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
6. Egenkapital				
Stamkapital	80.100.000	-50.381.667	-29.453.536	264.798
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-400.732	-400.732
Årets indskud	0	50.000	0	50.000
Saldo ultimo	<u>80.100.000</u>	<u>-50.331.667</u>	<u>-29.854.268</u>	<u>-85.934</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2020 udgør 503.317 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	9.041.700
Pernille Schjørring	10	800.000	8.000.000	5.023.167
Jan Hannibal	10	800.000	8.000.000	5.023.167
Jan Thomsen	6	800.000	4.800.000	3.013.900
Leif Viktor Hansen	10	800.000	8.000.000	5.023.167
Lennart Oreskov	10	800.000	8.000.000	5.023.167
Michael Holm	10	800.000	8.000.000	5.023.167
Michael Stæhr	14	800.000	11.200.000	7.032.433
Per Nymann	7	800.000	5.600.000	3.516.217
Søren Horn Petersen	5	820.000	4.100.000	2.611.583
	<u>100</u>		<u>80.100.000</u>	<u>50.331.667</u>

7. Skyldige omkostninger

Selskabsadministration

	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
	10.602	0
	<u>10.602</u>	<u>0</u>

8. 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.

9. 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 registreret, 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

2021-05-06 14:08:30Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-05-06 14:43:14Z

NEM ID 

Per Nymann Andersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-211218423734

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-05-11 07:16:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OVK8E-ZXWEK-4V24H-MSLQE-QH30M-NNLME

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>