

# 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 2019

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. maj 2020

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<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>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
<b>Bankforbindelse</b>	West Bromwich Commercial Limited Skjern Bank Royal Bank of Scotland Barclays

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. maj 2020

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 blevet frasolgt af receiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 20,6 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 0,3 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 50,40 mio. DKK.

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

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er ikke tilfredsstillende.

For 2020 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 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

---

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Lejeindtægter		0	0
Andre eksterne omkostninger	2	-1.083.151	-880.493
Resultat før finansielle poster		-1.083.151	-880.493
Finansielle indtægter	3	45.476.917	658.878
Finansielle omkostninger	4	-2.735.781	-816.710
Driftsresultat		41.657.985	-1.038.325
Af- og nedskrivninger på ejendom		-21.164.544	-398.412
Valutakursregulering af ejendom		124.159	-184.481
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>20.617.600</b>	<b>-1.621.218</b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		20.617.600	-1.621.218



## Balance

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom	5	0	23.742.697
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>23.742.697</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>23.742.697</b>
Tilgodehavende moms		20.731	125.394
Andre tilgodehavender		11.300	7.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.031</b>	<b>132.694</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>670.881</b>	<b>138.928</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>702.912</b>	<b>271.622</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>702.912</b>	<b>24.014.319</b>
PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital		80.100.000	80.100.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-50.381.667	-50.501.667
Overført resultat		-29.453.536	-50.071.136
<b>Egenkapital</b>	6	<b>264.797</b>	<b>-20.472.803</b>
Prioritetsgæld	7	0	0
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS		185.663	180.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.663</b>	<b>180.519</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		0	44.277.314
Skyldig moms		252.452	0
Skyldige omkostninger	8	0	29.288
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>252.452</b>	<b>44.306.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>438.115</b>	<b>44.487.121</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>702.912</b>	<b>24.014.318</b>
GBP kurs ultimo året		8,77	8,27
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Selskabets ansatte	11		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen 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.

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	52.483	51.203
Ejendomsadministration	-24.029	24.010
Forsikring	128.877	140.330
Revisor, Danmark	0	-22.000
Ejendomsmæglær	146.654	0
Advokatbistand	55.732	4.289
Konsulentassistance	4.675	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	718.759	682.660
	<u>1.083.151</u>	<u>880.493</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	836	344
Realiserede kursgevinster, netto	45.247	17.124
Urealiseret kursgevinst	0	641.410
Eftergivelse af lån West Bromwich Commercial Ltd.	45.430.834	0
	<u>45.476.917</u>	<u>658.878</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	712.491	806.306
Focus-Connah's Quay Komplementar ApS	10.725	10.404
Realiseret kurstab	<u>2.012.566</u>	<u>0</u>
	<u>2.735.781</u>	<u>816.710</u>
<b>5. Investeringsjendom</b>		
Kostpris primo	79.682.396	79.682.396
Årets til-/afgang	<u>-2.702.313</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>76.980.083</u>	<u>79.682.396</u>
Værdi- og kursregulering primo	-14.532.562	-14.348.080
Årets værdi- og kursregulering	<u>-20.731.570</u>	<u>-184.481</u>
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-35.264.132</u>	<u>-14.532.562</u>
Af- og nedskrivninger primo	-41.407.137	-41.008.725
Årets af- og nedskrivninger	<u>-308.814</u>	<u>-398.412</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-41.715.951</u>	<u>-41.407.137</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>23.742.697</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	80.100.000	-50.501.667	-50.071.136	-20.472.802
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	20.617.600	20.617.600
Årets indskud	0	120.000	0	120.000
Saldo ultimo	<u>80.100.000</u>	<u>-50.381.667</u>	<u>-29.453.536</u>	<u>264.798</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2019 udgør 503.817 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	9.050.700
Pernille Schjørring	10	800.000	8.000.000	5.028.167
Jan Hannibal	10	800.000	8.000.000	5.028.167
Jan Thomsen	6	800.000	4.800.000	3.016.900
Leif Viktor Hansen	10	800.000	8.000.000	5.028.167
Lennart Oreskov	10	800.000	8.000.000	5.028.167
Michael Holm	10	800.000	8.000.000	5.028.167
Michael Stæhr	14	800.000	11.200.000	7.039.433
Per Nymann	7	800.000	5.600.000	3.519.717
Søren Horn Petersen	5	820.000	4.100.000	2.614.083
	<u>100</u>		<u>80.100.000</u>	<u>50.381.667</u>

### 7. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited

<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
0	44.277.314
<u>0</u>	<u>44.277.314</u>

### 8. Skyldige omkostninger

Ejendomsadministration  
Selskabsadministration

<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
0	28.812
0	476
<u>0</u>	<u>29.288</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.

### 11. 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

2020-05-05 13:54:41Z

NEM ID 

## Per Nymann Andersen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-211218423734

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-05-05 14:20:30Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-05-07 14:09:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NPK1Q-U2BGY-HEL8A-U11BS-UKTYG-GEG84

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>