

K/S Focus-Chesterfield

c/o Nectar Asset Management
Regnbuepladsen 5, 4. sal
DK-1550 København V
CVR-nr. 29601534

Årsrapport for 2017

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2018

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Chesterfield c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V CVR-nr. 29601534 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Stig Beltner (formand) Kim Madsen Kim Fogelstrøm
Komplementar	Focus-Chesterfield Komplementar ApS
Kommanditister	Stig Beltner Kim Madsen Kim Fogelstrøm Jais Andersen K/S Focus-Chesterfield Niels Fogh Kristiansen Per Albæk Nielsen Peter Østergaard René Nielsen Søren Hartung
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.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Focus-Chesterfield.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2018

Bestyrelse:

Stig Beltner
formand

Kim Madsen

Kim Fogelstrøm

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Sheffield Road, Chestefield Derbyshire, England. Ejendommen er fuldt udlejet til Simply Gym Ltd.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er dog påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets resultat udviser et overskud på 1.075 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -3.680 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er utilfredstillende og negativt påvirket udpegelsen af en LPA Receiver siden 2012.

For 2018 forventes et driftsmæssigt forbedret resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til 3 mio. GBP.

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 3,39 mio. GBP med fast rente på 6,2%.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

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 2018 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 retlig 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 årsrapporten 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.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre driftsomkostninger.

Periodisering

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Investerings ejendom

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investerings ejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

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 omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes 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, herunder prioritetsgæld 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		1.596.237	1.610.090
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-212.876</u>	<u>-322.021</u>
Resultat før finansielle poster		1.383.360	1.288.069
Finansielle indtægter	2	1.025.062	4.914.022
Finansielle omkostninger	3	<u>-457.789</u>	<u>-1.815.462</u>
Driftsresultat		1.950.633	4.386.630
Værdi - og valutakursregulering af ejendom		-876.000	-4.286.100
ÅRETS RESULTAT		<u>1.074.633</u>	<u>100.530</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	4	25.173.600	26.049.600
Materielle anlægsaktiver		25.173.600	26.049.600
Tilgodehavende investorindskud		152.990	203.402
Tilgodehavende leje		0	442.843
Andre tilgodehavender		0	29.056
Tilgodehavender		152.990	675.301
Likvide beholdninger		1.016.199	197.816
AKTIVER I ALT		26.342.790	26.922.718
PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		41.000.000	39.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-11.086.110	-9.215.710
Overført resultat		-33.593.960	-34.668.593
Egenkapital	5	-3.680.070	-4.884.303
Prioritetsgæld	6	0	0
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		170.276	162.370
Langfristede gældsforpligtelser		170.276	162.370
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	28.397.078	30.299.812
Forudbetalte investorindskud		493.417	554.128
Skyldig moms		527.572	293.502
Skyldige omkostninger		102.933	153.052
Modtagen forudbetalt leje		331.585	344.157
Kortfristede gældsforpligtelser		29.852.585	31.644.651
PASSIVER I ALT		26.342.790	26.922.718
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	69.882	88.379
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	71.833	72.907
Advokatbistand	5.646	73.050
Gebyrer og øvrige omkostninger	65.516	87.685
	<u>212.876</u>	<u>322.021</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	499	1.984
Urealiserede kursgevinster, netto	739.238	4.912.038
Realiseret kursgevinst, netto	285.325	0
	<u>1.025.062</u>	<u>4.914.022</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	448.064	1.465.654
Focus-Chesterfield Komplementar ApS	9.725	9.307
Realiseret kurstab, netto	0	340.501
	<u>457.789</u>	<u>1.815.462</u>
4. Investeringsejendom		
Kostpris primo	48.715.515	48.715.515
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>48.715.515</u>	<u>48.715.515</u>
Værdi- og kursregulering primo	-22.665.915	-18.379.815
Årets værdi- og kursregulering	-876.000	-4.286.100
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-23.541.915</u>	<u>-22.665.915</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>25.173.600</u>	<u>26.049.600</u>

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
5. Egenkapital				
Stamkapital	39.000.000	-9.215.710	-34.668.593	-4.884.303
Årets resultat	0	0	1.074.633	1.074.633
Kapitalforhøjelse	2.000.000	-2.000.000	0	0
Årets indskud	0	129.600	0	129.600
Saldo ultimo	<u>41.000.000</u>	<u>-11.086.110</u>	<u>-33.593.960</u>	<u>-3.680.070</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam-kapital	Rest-hæftelse
Stig Beltner	8	410.000	3.280.000	886.889
Kim Madsen	14	410.000	5.740.000	1.552.055
Kim Fogelstrøm	7	410.000	2.870.000	776.028
Jais Andersen	7	410.000	2.870.000	776.028
K/S Focus-Chesterfield	14	410.000	5.740.000	1.552.055
Niels Fogh Kristiansen	10	410.000	4.100.000	1.108.611
Per Albæk Nielsen	5	410.000	2.050.000	554.306
Peter Østergaard	14	410.000	5.740.000	1.552.055
René Nielsen	7	410.000	2.870.000	776.028
Søren Hartung	14	410.000	5.740.000	1.552.055
	<u>100</u>		<u>41.000.000</u>	<u>11.086.110</u>

			2017	2016
6. Prioritetsgæld				
West Bromwich Commercial Limited			28.397.078	30.299.812
			<u>28.397.078</u>	<u>30.299.812</u>
	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	28.397.078	0	0	28.397.078
	<u>28.397.078</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>28.397.078</u>

Noter (fortsat)

7. 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.

8. Nærtstående parter

Ingen transaktioner med nærtstående parter udover indbetalinger af stamkapital.