

K/S Focus-Chesterfield

c/o Nectar Asset Management
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København N
CVR-nr. 29601534

Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

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

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Focus-Chesterfield c/o Nectar Asset Management Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N CVR-nr. 29601534 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Stig Beltner (formand) Kim Gerlach Madsen Niels Fogh Kristiansen
Komplementar	Focus-Chesterfield Komplementar ApS
Kommanditister	Stig Beltner Kim Gerlach Madsen Boet efter 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.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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. maj 2018

Bestyrelse:

Stig Beltner
formand

Kim Gerlach Madsen

Niels Fogh Kristiansen

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

2018 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er dog påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets resultat udviser et overskud på 1.567 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -1.984 t.kr.

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

For 2019 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 3,23 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 2019 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 renteomkostninger 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.

Investeringsjendom

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

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

	Note	2018	2017
Lejeindtægter		1.654.640	1.596.237
Andre eksterne omkostninger	1	-455.610	-212.876
Resultat før finansielle poster		1.199.030	1.383.360
Finansielle indtægter	2	1.280.723	1.025.062
Finansielle omkostninger	3	-555.023	-457.789
Driftsresultat		1.924.730	1.950.633
Værdi - og valutakursregulering af ejendom		-357.900	-876.000
ÅRETS RESULTAT		1.566.830	1.074.633

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendom	4	24.815.700	25.173.600
Materielle anlægsaktiver		24.815.700	25.173.600
Tilgodehavende investorindskud		152.990	152.990
Tilgodehavende leje		0	0
Andre tilgodehavender		5.001	0
Tilgodehavender		157.991	152.990
Likvide beholdninger		1.648.457	1.016.199
AKTIVER I ALT		26.622.148	26.342.790
PASSIVER	Note	2018	2017
Stamkapital		41.000.000	41.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-10.956.510	-11.086.110
Overført resultat		-32.027.130	-33.593.960
Egenkapital	5	-1.983.640	-3.680.070
Prioritetsgæld	6	0	0
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		178.454	170.276
Langfristede gældsforpligtelser		178.454	170.276
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	26.694.581	28.397.078
Forudbetalte investorindskud		486.067	493.417
Skyldig moms		813.534	527.572
Skyldige omkostninger		105.297	102.933
Modtagen forudbetalt leje		327.855	331.585
Kortfristede gældsforpligtelser		28.427.335	29.852.585
PASSIVER I ALT		26.622.148	26.342.790
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	70.162	69.882
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	0	71.833
Bestyrelsesforsikring	4.289	0
Advokatbistand	20.000	5.646
Gebyrer og øvrige omkostninger	361.159	65.516
	<u>455.610</u>	<u>212.876</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	1.104	499
Urealiserede kursgevinster, netto	1.233.864	739.238
Realiseret kursgevinst, netto	45.755	285.325
	<u>1.280.723</u>	<u>1.025.062</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	527.737	448.064
Focus-Chesterfield Komplementar ApS	10.083	9.725
Øvrige renteudgifter	17.202	0
Realiseret kurstab, netto	0	0
	<u>555.023</u>	<u>457.789</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	-23.541.915	-22.665.915
Årets værdi- og kursregulering	-357.900	-876.000
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-23.899.815</u>	<u>-23.541.915</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.815.700</u>	<u>25.173.600</u>

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
5. Egenkapital				
Stamkapital	41.000.000	-11.086.110	-33.593.960	-3.680.070
Årets resultat	0	0	1.566.830	1.566.830
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets indskud	0	129.600	0	129.600
Saldo ultimo	41.000.000	-10.956.510	-32.027.130	-1.983.640

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam-kapital	Rest-hæftelse
Stig Beltner	8	410.000	3.280.000	876.521
Kim Gerlach Madsen	14	410.000	5.740.000	1.533.911
Boet efter Kim Fogelstrøm	7	410.000	2.870.000	766.956
Jais Andersen	7	410.000	2.870.000	766.956
K/S Focus-Chesterfield	14	410.000	5.740.000	1.533.911
Niels Fogh Kristiansen	10	410.000	4.100.000	1.095.651
Per Albæk Nielsen	5	410.000	2.050.000	547.826
Peter Østergaard	14	410.000	5.740.000	1.533.911
René Nielsen	7	410.000	2.870.000	766.956
Søren Hartung	14	410.000	5.740.000	1.533.911
	100		41.000.000	10.956.510

6. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited

2018

2017

26.694.581

28.397.078

26.694.581

28.397.078

< 1 år

1 - 5 år

> 5 år

Total

Som forfalder således:

West Bromwich Commercial Limited

26.694.581

0

0

26.694.581

26.694.581

0

0

26.694.581

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.

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.”

Kim Gerlach Madsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-639614284075

IP: 194.114.xxx.xxx

2019-05-23 12:57:43Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-23 13:23:45Z

NEM ID 

Stig Beltner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-045603946480

IP: 93.164.xxx.xxx

2019-05-26 05:57:11Z

NEM ID 

Niels Fogh Kristiansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-797416213197

IP: 87.58.xxx.xxx

2019-05-26 21:02:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZOJLQ-355VX-DC3S3-EDXE6-W8QJK-ZFZ58

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>