

# K/S Focus-Chesterfield

c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 29601534

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. april 2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Chesterfield c/o Nectar Asset Management Ltd. Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup  CVR-nr. 29601534  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Stig Beltner (formand) Kim Madsen Kim Fogelstrøm
<b>Komplementar</b>	Focus-Chesterfield Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Stig Beltner Kim Madsen Kim Fogelstrøm Jais Andersen K/S Focus-Chesterfield Niels Fogh Kristiansen Per Albæk Nielsen Peter Østergaard René Nielsen Søren Hartung
<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.

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 11. april 2016

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

2015 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er dog påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets resultat udviser et underskud på 12.702 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -5.189 t.kr.

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

For 2016 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 3,48 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 2016 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 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

---

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		1.775.240	1.635.702
Andre eksterne omkostninger	1	-514.259	-341.927
Resultat før finansielle poster		1.260.981	1.293.775
Finansielle indtægter	2	19.605	15.765
Finansielle omkostninger	3	-554.843	-2.839.119
Driftsresultat		725.743	-1.529.579
Værdi - og valutakursregulering af ejendom		-11.393.718	2.611.652
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-2.033.934	-1.991.325
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-12.701.909</b>	<b>-909.252</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	4	30.335.700	41.729.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.335.700</b>	<b>41.729.419</b>
Tilgodehavender i tilknyttet selskab		0	0
Tilgodehavende investorindskud	5	151.940	172.940
Tilgodehavende leje		685.599	0
Andre tilgodehavender		10.795	10.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>848.334</b>	<b>183.735</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>346.277</b>	<b>1.867.828</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.530.312</b>	<b>43.780.982</b>
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		37.000.000	27.980.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-7.420.310	-12.705.000
Overført resultat		-34.769.123	-18.077.582
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-5.189.433</b>	<b>-2.802.582</b>
Prioritetsgæld	7	0	0
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		154.888	147.536
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>154.888</b>	<b>147.536</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	35.224.697	44.618.788
Forudbetalte investorindskud		488.167	554.128
Skyldig moms		251.159	346.102
Skyldige omkostninger		199.729	33.492
Modtagen forudbetalt leje		401.105	883.517
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.564.857</b>	<b>46.436.027</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.530.312</b>	<b>43.780.982</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	76.991	30.597
Ejendomsadministration	12.874	68.577
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	82.152	65.133
Advokatbistand	60.578	70.954
Revisor, Danmark	133.000	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	148.664	34.793
	<u>514.259</u>	<u>270.054</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	2.598	4.253
Urealiserede kursgevinster, netto	17.007	11.512
	<u>19.605</u>	<u>15.765</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	2.265.575	2.043.069
Prioritetsrenter, Dansk Olie Kompagni A/S	-1.725.503	787.700
Focus-Chesterfield Komplementar ApS	8.842	8.350
Øvrige renter	5.928	0
	<u>554.843</u>	<u>2.839.119</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
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	-6.986.097	-9.597.749
Årets værdi- og kursregulering	-11.393.718	2.611.652
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-18.379.815</u>	<u>-6.986.097</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.335.700</u>	<u>41.729.418</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>5. Tilgodehavende investorindskud</b>		
Søren Hartung	151.940	109.940
Niels Fogh Kristiansen	0	6.790
	<u>151.940</u>	<u>116.730</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	27.980.000	-12.705.000	-18.077.582	-2.802.582
Årets resultat	0	0	-12.701.909	-12.701.909
Hensat til tab	0	0	-3.989.632	-3.989.632
Kapitalforhøjelse	9.020.000	-9.020.000	0	0
Årets indskud	0	14.304.690	0	14.304.690
Saldo ultimo	<u>37.000.000</u>	<u>-7.420.310</u>	<u>-34.769.123</u>	<u>-5.189.433</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Stig Beltner	8	370.000	2.960.000	593.625
Kim Madsen	14	370.000	5.180.000	1.038.843
Kim Fogelstrøm	7	370.000	2.590.000	519.422
Jais Andersen	7	370.000	2.590.000	519.422
K/S Focus-Chesterfield	14	370.000	5.180.000	1.038.843
Niels Fogh Kristiansen	10	370.000	3.700.000	742.031
Per Albæk Nielsen	5	370.000	1.850.000	371.016
Peter Østergaard	14	370.000	5.180.000	1.038.843
René Nielsen	7	370.000	2.590.000	519.422
Søren Hartung	14	370.000	5.180.000	1.038.843
	<u>100</u>		<u>37.000.000</u>	<u>7.420.310</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
West Bromwich Commercial Limited	35.224.697	32.578.227
Dansk Olie Kompagni A/S	0	12.040.561
	<u>35.224.697</u>	<u>44.618.788</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	35.224.697	0	0	35.224.697
Dansk Olie Kompagni A/S	0	0	0	0
	<u>35.224.697</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>35.224.697</u>

## **Noter (fortsat)**

---

### **8. 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.

### **9. Nærtstående parter**

Ingen transaktioner med nærtstående parter udover indbetalinger af stamkapital.