

# K/S Focus-Chesterfield

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

## Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. april 2017

Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Focus-Chesterfield c/o Nectar Asset Management Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V  CVR-nr. 29601534  Hjemstedskommune: København
<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 2016 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 4. april 2017

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

2016 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er dog påvirket af værdiregulering af selskabets ejendom. Årets resultat udviser et overskud på 101 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -4.884 t.kr.

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

For 2017 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 2017 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.

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsejendommen 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	2016	2015
Lejeindtægter		1.610.090	1.775.240
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-322.021</u>	<u>-514.259</u>
Resultat før finansielle poster		1.288.069	1.260.981
Finansielle indtægter	2	4.914.022	19.605
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.815.462</u>	<u>-2.588.776</u>
Driftsresultat		4.386.630	-1.308.191
Værdi - og valutakursregulering af ejendom		-4.286.100	-11.393.718
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>100.530</u></b>	<b><u>-12.701.909</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	4	26.049.600	30.335.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>26.049.600</b>	<b>30.335.700</b>
Tilgodehavender i tilknyttet selskab		0	0
Tilgodehavende investorindskud		203.402	151.940
Tilgodehavende leje		442.843	685.599
Andre tilgodehavender		29.056	10.795
<b>Tilgodehavender</b>		<b>675.301</b>	<b>848.334</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>197.816</b>	<b>346.277</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>26.922.718</b>	<b>31.530.312</b>
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		39.000.000	37.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-9.215.710	-7.420.310
Overført resultat		-34.668.593	-34.769.123
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-4.884.303</b>	<b>-5.189.433</b>
Prioritetsgæld	6	0	0
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		162.370	154.888
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>162.370</b>	<b>154.888</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	30.299.812	35.224.697
Forudbetalte investorindskud		554.128	488.167
Skyldig moms		293.502	251.159
Skyldige omkostninger		153.052	199.729
Modtagen forudbetalt leje		344.157	401.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.644.651</b>	<b>36.564.857</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>26.922.718</b>	<b>31.530.312</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	88.379	76.991
Ejendomsadministration	0	12.874
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	72.907	82.152
Advokatbistand	73.050	60.578
Revisor, Danmark	0	133.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	87.685	148.664
	<u>322.021</u>	<u>514.259</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	1.984	2.598
Urealiserede kursgevinster, netto	4.912.038	17.007
	<u>4.914.022</u>	<u>19.605</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.465.654	2.265.575
Prioritetsrenter, Dansk Olie Kompagni A/S	0	-1.725.503
Focus-Chesterfield Komplementar ApS	9.307	8.842
Urealiseret kurstab	0	2.033.934
Realiseret kurstab, netto	340.501	0
Øvrige renter	0	5.928
	<u>1.815.462</u>	<u>2.588.776</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	-18.379.815	-6.986.097
Årets værdi- og kursregulering	-4.286.100	-11.393.718
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-22.665.915</u>	<u>-18.379.815</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.049.600</u>	<u>30.335.700</u>

## Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>5. Egenkapital</b>				
Stamkapital	37.000.000	-7.420.310	-34.769.123	-5.189.433
Årets resultat	0	0	100.530	100.530
Hensat til tab		0	0	0
Kapitalforhøjelse	2.000.000	-2.000.000	0	0
Årets indskud	0	204.600	0	204.600
Saldo ultimo	39.000.000	-9.215.710	-34.668.593	-4.884.303

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam-kapital	Rest-hæftelse
Stig Beltner	8	390.000	3.120.000	737.257
Kim Madsen	14	390.000	5.460.000	1.290.199
Kim Fogelstrøm	7	390.000	2.730.000	645.100
Jais Andersen	7	390.000	2.730.000	645.100
K/S Focus-Chesterfield	14	390.000	5.460.000	1.290.199
Niels Fogh Kristiansen	10	390.000	3.900.000	921.571
Per Albæk Nielsen	5	390.000	1.950.000	460.786
Peter Østergaard	14	390.000	5.460.000	1.290.199
René Nielsen	7	390.000	2.730.000	645.100
Søren Hartung	14	390.000	5.460.000	1.290.199
	100		39.000.000	9.215.710

## 6. Prioritetsgæld

	2016	2015
West Bromwich Commercial Limited	30.299.812	35.224.697
Dansk Olie Kompagni A/S	0	0
	30.299.812	35.224.697

	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	30.299.812	0	0	30.299.812
Dansk Olie Kompagni A/S	0	0	0	0
	30.299.812	0	0	30.299.812

## **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.