

# K/S Focus-Chesterfield

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

CVR-nr. 29601534

## Årsrapport for 2022

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2023

---

Thomas Borg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Focus-Chesterfield.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 19. april 2023

### **Bestyrelse**

Stig Beltner  
Formand

Kim Madsen  
Medlem

Niels Fogh Kristiansen  
Medlem

**K/S Focus-Chesterfield**

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

K/S Focus-Chesterfield  
c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

E-mail

info@nectaram.com

CVR-nr.

29601534

Regnskabsår

1. januar 2022 - 31. december 2022

**Bestyrelse**

Stig Beltner  
Kim Madsen  
Niels Fogh Kristiansen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Sheffield Road, Chestefield Derbyshire, England. Ejendommen er solgt i regnskabsåret.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -11.971.485, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 200.526, og en egenkapital på kr. -11.440.200.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed. Selskabets har indledt forhandlinger med henblik på at sikre tilsagn om tilstrækkelig finansiering til at fortsætte driften. Forhandlingerne er endnu ikke afsluttet. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil opnå tilsagn om den nødvendige finansiering. Der henvises til note 1 om Usikkerhed om going concern.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Årets udvikling og resultat er ikke tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Focus-Chesterfield for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.332.921</b>	<b>883.619</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-14.882.589	1.867.800
<b>Driftsresultat</b>		<b>-12.549.668</b>	<b>2.751.419</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.182.204	253.049
Finansielle omkostninger	4	-604.021	-2.269.759
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.971.485</b>	<b>734.709</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.971.485	734.709
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-11.971.485</b>	<b>734.709</b>

K/S Focus-Chesterfield

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	0	26.581.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>26.581.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>26.581.200</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		152.990	152.990
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.990</b>	<b>152.990</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.536</b>	<b>1.856.997</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>200.526</b>	<b>2.009.987</b>
<b>Aktiver</b>		<b>200.526</b>	<b>28.591.187</b>

## K/S Focus-Chesterfield

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		43.320.000	43.320.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-12.789.760	-12.887.710
Overført resultat		-41.970.440	-29.998.955
<b>Egenkapital</b>		<b>-11.440.200</b>	<b>433.335</b>
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		202.121	204.805
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>202.121</b>	<b>204.805</b>
Gæld til kreditinstitutter		10.851.733	22.974.555
Modtagne forudbetalinger fra investorer		434.317	433.567
Anden gæld		152.557	4.544.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.438.607</b>	<b>27.953.047</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.640.728</b>	<b>28.157.852</b>
<b>Passiver</b>		<b>200.528</b>	<b>28.591.187</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Ikke indbetalt Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	43.320.000	-12.887.710	-29.998.955	433.335
Årets resultat			-11.971.485	-11.971.485
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		97.950		97.950
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>43.320.000</b>	<b>-12.789.760</b>	<b>-41.970.440</b>	<b>-11.440.200</b>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 udgør 21.980 kr. pr. andel.

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets likviditetsbehov for 2023 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen samt at der alene betales renter og afdrag på priotetslånet på 10.852 t.DKK i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed hertil i selskabet.

Derudover har selskabets långiver gennemført et salg af selskabets ejendom. Salget har ikke medføre et tilstrækkeligt salgsprovenu til at dække hele restgælden til 1. prioritetslångiver. Det er dog ledelsens forventning, at der kan indgås en aftale med långiver, der sikrer, at selskabet frigøres fra gældsforpligtelser, der overstiger salgsprovenu. Der er usikkerhed forbundet med udfaldet, men ledelsen har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### 2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre finansielle indtægter	1.182.204	253.049
	<b>1.182.204</b>	<b>253.049</b>

### 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	604.021	2.269.759
	<b>604.021</b>	<b>2.269.759</b>

## Noter

## 5. Investeringsejendomme

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kostpris primo	48.715.515	48.715.515
Afgang i årets løb	-48.715.515	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>48.715.515</b>
Dagsværdireguleringer primo	-24.002.115	-22.416.315
Årets reguleringer	24.002.115	-1.585.800
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-24.002.115</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>24.713.400</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetslån er kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-30 09:59:50 UTC



## Niels Fogh Kristiansen

### Underskriver

Serienummer: 4b918ddf-7d83-4d60-a312-64f3eff0ce77

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-30 10:32:21 UTC



## Stig Beltner

### Underskriver

Serienummer: 64d7a854-9e3d-4d7f-a271-a3102f7e69fb

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-06-30 16:38:27 UTC



## Kim Gerlach Madsen

### Underskriver

Serienummer: 8886df2e-25f3-4daa-8fab-2178682a20f1

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-06-30 18:56:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: V4WHQ-UGTLO-G3ZZU-KQVIV-2F7F1-NTLY5

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>