

K/S Focus-Chesterfield

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

Årsrapport for 2019

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	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 2019 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 12. maj 2020

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 Places Gym Ltd.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2019 blev driftsmæssigt som forventet.

Årets resultat udviser et overskud på 550 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -1.304 t.kr.

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

For 2020 forventes et driftsmæssigt tilsvarende eller forbedret resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til 3 mio. GBP.

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 3,19 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2020 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.

Investeringsjendom

Investeringsjendommen 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

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter		1.587.116	1.654.640
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-414.566</u>	<u>-455.610</u>
Resultat før finansielle poster		1.172.550	1.199.030
Finansielle indtægter	2	54.156	1.280.723
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.160.276</u>	<u>-555.023</u>
Driftsresultat		-933.570	1.924.730
Værdi - og valutakursregulering af ejendom		1.483.500	-357.900
ÅRETS RESULTAT		<u>549.930</u>	<u>1.566.830</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		549.930	1.566.830

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	4	26.299.200	24.815.700
Materielle anlægsaktiver		26.299.200	24.815.700
Tilgodehavende investorindskud		152.990	152.990
Tilgodehavende leje		0	0
Andre tilgodehavender		5.001	5.001
Tilgodehavender		157.991	157.991
Likvide beholdninger		1.624.361	1.648.457
AKTIVER I ALT		28.081.552	26.622.148
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		43.320.000	41.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-13.146.910	-10.956.510
Overført resultat		-31.477.200	-32.027.130
Egenkapital	5	-1.304.110	-1.983.640
Prioritetsgæld	6	0	0
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		186.879	178.454
Langfristede gældsforpligtelser		186.879	178.454
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	27.991.671	26.694.581
Forudbetalte investorindskud		473.467	486.067
Skyldig moms		280.798	813.534
Skyldige omkostninger		69.317	105.297
Modtagen forudbetalt leje		383.530	327.855
Kortfristede gældsforpligtelser		29.198.783	28.427.335
PASSIVER I ALT		28.081.552	26.622.148
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	70.881	70.162
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	75.323	0
Ejendomsmægler	90.986	0
Bestyrelsesforsikring	2.528	4.289
Advokatbistand	36.568	20.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	138.281	361.159
	<u>414.566</u>	<u>455.610</u>
<p>Selskabet har i året ikke haft ansatte.</p>		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	3.350	1.104
Urealiserede kursgevinster, netto	0	1.233.864
Realiseret kursgevinst, netto	50.806	45.755
	<u>54.156</u>	<u>1.280.723</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	-576.384	568.891
Focus-Chesterfield Komplementar ApS		10.686
Øvrige renteudgifter		156
Urealiseret kurstab		1.580.543
		<u>2.160.276</u>
		<u>555.023</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	-23.899.815	-23.541.915
Årets værdi- og kursregulering	1.483.500	-357.900
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-22.416.315</u>	<u>-23.899.815</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.299.200</u>	<u>24.815.700</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
5. Egenkapital				
Stamkapital	41.000.000	-10.956.510	-32.027.130	-1.983.640
Kapitalforhøjelse	2.320.000	-2.320.000		
Årets resultat	0	0	549.930	549.930
Årets indskud	0	129.600	0	129.600
Saldo ultimo	<u>43.320.000</u>	<u>-13.146.910</u>	<u>-31.477.200</u>	<u>-1.304.110</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	450.000	3.600.000	1.186.153
Kim Gerlach Madsen	14	450.000	6.300.000	2.075.767
Boet efter Kim Fogelstrøm	7	410.000	2.870.000	757.884
Jais Andersen	7	410.000	2.870.000	757.884
K/S Focus-Chesterfield	14	410.000	5.740.000	1.515.767
Niels Fogh Kristiansen	10	450.000	4.500.000	1.482.691
Per Albæk Nielsen	5	450.000	2.250.000	741.346
Peter Østergaard	14	410.000	5.740.000	1.515.767
René Nielsen	7	450.000	3.150.000	1.037.884
Søren Hartung	14	450.000	6.300.000	2.075.767
	<u>100</u>		<u>43.320.000</u>	<u>13.146.910</u>

6. Prioritetsgæld

			<u>2019</u>	<u>2018</u>
West Bromwich Commercial Limited			27.991.671	26.694.581
			<u>27.991.671</u>	<u>26.694.581</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	27.991.671	0	0	27.991.671
	<u>27.991.671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27.991.671</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.

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: 195.249.xxx.xxx

2020-06-30 08:28:56Z

NEM ID 

Niels Fogh Kristiansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-797416213197

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-06-30 11:37:35Z

NEM ID 

Stig Beltner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-045603946480

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-07-01 20:41:16Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-09 06:10:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZLBZT-GHOH-UJYN4-UFMGG-7GA85-3ZE08

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>