

K/S Chelmsford-Yeovil

CVR-nr. 29 21 55 61

Årsrapport for 2013

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2014

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Chelmsford-Yeovil c/o Nectar Asset Management ApS Bernstorffsvej 128 2900 Hellerup CVR-nr. 29 21 55 61 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Anders Jensen (formand) Søren Søgård Ulla Pallesen
Komplementar	Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS
Kommanditister	Anders Jensen Christian Petersen Jens Ungstrup Ole Jungersen Peter Lysdahl Søren Søgård Thomas Bruun Nielsen Ulla Pallesen K/S Chelmsford-Yeovil
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.
Bankforbindelse	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Vendsyssel Lloyds

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Chelmsford-Yeovil.

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.


Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

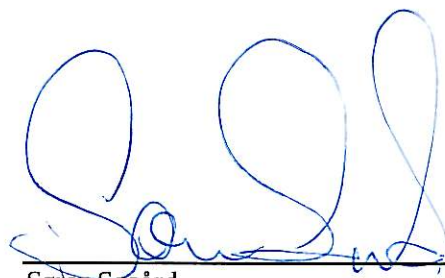
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 11. april 2014


Bestyrelse:



Anders Jensen
formand



Søren Søgård



Ulla Pallesen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende The Globe, Rainsford Road, Chelmsford, og 15 Princess Street, Yeovil, England.

Ejendommen i Chelmsford er fuldt udlejet til JD Wetherspoon Plc på uopsigelig lejekontrakt indtil 2034 med en årlig lejeindtægt på £65.583. Næste lejeregulering er i 2014, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad.

Ejendommen i Yeovil er fuldt udlejet til ASK Restaurants Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2039 med en årlig lejeindtægt på £56.000. Næste lejeregulering er i 2014, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad.

Begge lejere er fuldt ansvarlige for at vedligeholde og forsikre ejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2013 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 803 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.837 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2014 forventes et driftsmæssigt forbedret resultat på niveau med årets resultat. Selskabet forventer, at få en højere leje i forbindelse med årets rent review.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 1. prioritetslångiver har henvendt sig til selskabet, idet det vurderes at selskabet har brudt LTV-klausulen i låneaftalen. Der er pågår forhandlinger med långiveren og det er ledelsen vurdering af en aftale kan opnås.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2014 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Ejerforhold

K/S Chelmsford-Yeovil ejer egne andele svarende til 17% af kommanditselskabets kapital.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på ejendommens kostpris baseret på en forventet brugstid på 50 år og en forventet scrapværdi svarende til 75% af kostprisen.

Valutakursreguleringer

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger omregnet til balancedagens valutakurs med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver såfremt der er indikationer for værdifald. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

Periodeafgrænsningsposter

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Resultatfordeling og ejerforhold

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		1.110.088	1.180.160
Andre eksterne omkostninger	2	-245.789	-228.378
Resultat før finansielle poster		864.299	951.782
Finansielle indtægter	3	11.075	9.526
Finansielle omkostninger	4	-1.363.508	-1.490.945
Driftsresultat		-488.134	-529.637
Af- og nedskrivninger		-149.566	-149.566
Valutakursregulering af ejendom		-570.747	623.619
Valutakursregulering af prioritetsgæld		405.290	-438.290
ÅRETS RESULTAT		-803.157	-493.874

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2013	2012
Investeringsejendom	5	22.986.720	23.707.033
Materielle anlægsaktiver		22.986.720	23.707.033
Tilgodehavende investorindskud	6	0	20.411
Gældsbreve	7	125.372	232.043
Forudbetalte omkostninger		0	115.248
Tilgodehavender		125.372	367.702
Likvide beholdninger		19.098	336.655
AKTIVER I ALT		23.131.190	24.411.390
PASSIVER	Note	2013	2012
Stamkapital		16.449.000	16.449.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.546.831	-7.443.231
Overført resultat		-8.065.009	-7.261.853
Egenkapital	8	1.837.159	1.743.916
Prioritetsgæld	9	20.134.663	21.931.448
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS		153.141	145.558
Langfristede gældsforpligtelser		20.287.805	22.077.006
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	163.911	163.911
Bankgæld		94.875	59.445
Skyldig moms		38.598	53.933
Modtagen forudbetalt leje		252.837	258.804
Skyldige omkostninger	10	60.039	54.375
Anden gæld	11	395.966	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.006.227	590.468
PASSIVER I ALT		23.131.190	24.411.390
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har af omkostningsmæssige årsager ikke indhentet ekstern vurdering af ejendommens værdi, og selskabets ledelse opfordrer derfor regnskabslæseren til selv at vurdere dette forhold, idet der som følge af markedsudviklingen er væsentlig risiko for, at den bogførte værdi overstiger den aktuelle værdi på statusdagen.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	55.000	57.000
Ejendomsadministration	30.299	31.614
Forsikring (betalt af lejer)	61.363	72.494
Revisor, Danmark	0	18.000
Revisor, England	13.781	13.721
Advokatbistand	0	1.500
Livsforsikringer	27.603	26.127
Gebyrer og øvrige omkostninger	57.743	7.922
	<u>245.789</u>	<u>228.378</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	111	129
Renteindtægter fra kommanditister	9.908	0
Renteindtægter fra gældsbreve	1.055	9.397
Realiserede kursgevinster, netto	0	0
	<u>11.075</u>	<u>9.526</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.044.497	1.138.810
Prioritetsrenter, Sparekassen Vendsyssel	300.162	331.958
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS	8.833	8.448
Realiserede kurstab, netto	407	11.729
Andre finansielle omkostninger	9.610	0
	<u>1.363.508</u>	<u>1.490.945</u>

2013

2012

5. Investeringsejendom

Kostpris primo	29.913.100	29.913.100
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>29.913.100</u>	<u>29.913.100</u>

Noter (fortsat)

Valutakursregulering primo	-5.158.142	-5.781.761
Årets valutakursregulering	-570.747	623.619
Valutakursregulering ultimo	<u>-5.728.889</u>	<u>-5.158.142</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.047.925	-898.359
Årets af- og nedskrivninger	-149.566	-149.566
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.197.491</u>	<u>-1.047.925</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.986.720</u>	<u>23.707.033</u>

6. Tilgodehavende investorindskud

Christian Petersen	0	20.411
	<u>0</u>	<u>20.411</u>

7. Gældsbreve

Jens Ungstrup	0	46.671
Søren Riggelsen	125.372	185.372
	<u>125.372</u>	<u>232.043</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	16.449.000	-7.443.231	-7.261.852	1.743.916
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-803.157	-803.157
Årets indskud	0	896.400	0	896.400
Saldo ultimo	<u>16.449.000</u>	<u>-6.546.831</u>	<u>-8.065.009</u>	<u>1.837.159</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Anders Jensen	14	160.000	2.240.000	747.872
Christian Petersen	10	171.000	1.710.000	644.195
Jens Ungstrup	12	160.000	1.920.000	641.033
Ole Jungersen	10	165.000	1.650.000	584.195
Peter Lysdahl	11	166.000	1.826.000	653.614
Søren Søgård	9	170.000	1.530.000	570.775
Thomas Bruun Nielsen	10	160.000	1.600.000	534.195
Ulla Pallesen	7	179.000	1.253.000	506.936
K/S Chelmsford-Yeovil	17	160.000	2.720.000	1.664.017
	<u>100</u>		<u>16.449.000</u>	<u>6.546.831</u>

Noter (fortsat)

9. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited	16.237.574	17.054.828
Sparekassen Vendsyssel	4.061.000	5.040.531
	<u>20.298.574</u>	<u>22.095.359</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	163.911	16.073.663	0	16.237.574
Sparekassen Vendsyssel	336.000	1.344.000	2.381.000	4.061.000
	<u>499.911</u>	<u>17.417.663</u>	<u>2.381.000</u>	<u>20.298.574</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
10. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	0	18.000
Selskabsadministration	34.375	36.375
Revisor, UK	16.538	0
Ejendomsadministration	9.126	0
	<u>60.039</u>	<u>54.375</u>

11. Anden gæld

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lån, Ulla Pallesen	393.349	0
Forudbetalte investorindskud	2.616	0
	<u>395.966</u>	<u>0</u>

12. 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.

13. Nærtstående parter

Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Chelmsford-Yeovil. Lånet er forrentet på markedsvilkår.