

# K/S Chelmsford-Yeovil

c/o Nectar Asset Management

Philip Heymans Allé 3, 1. sal

DK-2900 Hellerp

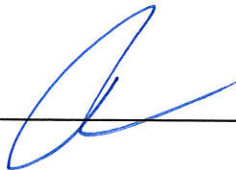
CVR-nr. 29 21 55 61

## Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. 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 Chelmsford-Yeovil c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup  CVR-nr. 29 21 55 61  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Anders Jensen (formand) Søren Søgård Ulla Pallesen
<b>Komplementar</b>	Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Anders Jensen Christian Petersen Jens Ungstrup Ole Jungersen Peter Lysdahl Søren Søgård Thomas Bruun Nielsen Ulla Pallesen K/S Chelmsford-Yeovil
<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.
<b>Bankforbindelse</b>	West Bromwich Commercial Limited Sparekassen Vendsyssel Royal Bank of Scotland

## Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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.

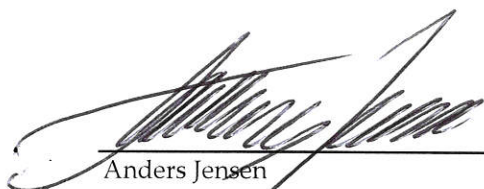
Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den 18. april 2016

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. Lejen kan kun justeres opad.

Ejendommen i Yeovil er fuldt udlejet til ASK Restaurants Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2039 med en årlig lejeindtægt på £60.000.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 6.446 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -2.909 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske udvikling synes efter forholdene synes tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i februar 2016 solgt begge sine ejendomme til den bogførte værdi pr. 31.12.2015. Herefter forventes det, at selskabets kommanditister vil foretage passende indbetalinger til dækning af restgælden hos Sparekassen Vendsyssel.

### 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.

### 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

---

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		1.363.634	1.176.743
Andre eksterne omkostninger	2	-303.513	-262.285
Resultat før finansielle poster		<u>1.060.121</u>	<u>914.458</u>
Finansielle indtægter	3	22.459	109
Finansielle omkostninger	4	-1.498.501	-1.395.628
Driftsresultat		<u>-415.921</u>	<u>-481.061</u>
Af- og nedskrivninger		-149.566	-149.566
Valutakursregulering af ejendom		-4.799.619	1.614.631
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-1.080.893	-1.076.787
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>-6.445.999</b></u>	<u><b>-92.783</b></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	5	19.502.600	24.451.785
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.502.600</b>	<b>24.451.785</b>
Gældsbreve	6	0	65.372
Tilgodehavende investorindskud		2.206	0
Tilgodehavende hos lejer		49.474	0
Forudbetalte omkostninger		9.331	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.011</b>	<b>65.372</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>265.261</b>	<b>24.545</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>19.828.871</b>	<b>24.541.702</b>
		0	
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		17.093.000	17.093.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-5.398.031	-6.294.431
Overført resultat		-14.603.792	-8.157.793
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-2.908.823</b>	<b>2.640.776</b>
Prioritetsgæld	8	0	3.389.000
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS		143.144	158.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>143.144</b>	<b>3.547.419</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	21.617.059	17.479.256
Bankgæld		186.569	152.675
Skyldig moms		55.461	42.741
Modtagen forudbetalt leje		296.305	269.717
Skyldige omkostninger	9	102.481	43.006
Anden gæld	10	336.675	366.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.594.550</b>	<b>18.353.507</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.828.871</b>	<b>24.541.702</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er bogført til den realiserede salgspris per ultimo februar 2016.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	55.308	55.000
Ejendomsadministration	28.210	40.736
Forsikring (betalt af lejer)	76.114	63.691
Revisor, England	0	2.000
Rent review	39.841	43.128
LTV sag	0	5.661
Ejendomsforsikring	9.625	0
Livsforsikringer	31.887	29.079
Gebyrer og øvrige omkostninger	62.529	22.990
	<u>303.513</u>	<u>262.285</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	245	40
Realiserede kursgevinster, netto	22.214	69
	<u>22.459</u>	<u>109</u>

### 4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.061.463	974.584
Prioritetsrenter, Sparekassen Vendsyssel	223.376	244.242
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS	5.474	1.872
Realiserede kurstab, netto	0	9.076
Andre finansielle omkostninger	208.188	165.853
	<u>1.498.501</u>	<u>1.395.628</u>

### 5. Investerings ejendom

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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	-4.114.258	-5.728.889
Årets valutakursregulering	0	1.614.631
Valutakursregulering ultimo	<u>-4.114.258</u>	<u>-4.114.258</u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.146.676	-1.197.491
Årets af- og nedskrivninger	-149.566	-149.566
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.296.242</u>	<u>-1.347.057</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.502.600</u>	<u>24.451.785</u>

### 6. Gældsbreve

Søren Riggelsen	0	65.372
	<u>0</u>	<u>65.372</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	17.093.000	-6.294.431	-8.157.793	2.640.776
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-6.445.999	-6.445.999
Årets indskud	0	896.400	0	896.400
Saldo ultimo	<u>17.093.000</u>	<u>-5.398.031</u>	<u>-14.603.792</u>	<u>-2.908.823</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Anders Jensen	14	175.000	2.450.000	655.472
Christian Petersen	10	175.000	1.750.000	468.195
Jens Ungstrup	12	160.000	1.920.000	381.833
Ole Jungersen	10	175.000	1.750.000	468.195
Peter Lysdahl	11	175.000	1.925.000	515.014
Søren Søgård	9	175.000	1.575.000	421.375
Thomas Bruun Nielsen	10	175.000	1.750.000	468.195
Ulla Pallesen	7	179.000	1.253.000	355.736
K/S Chelmsford-Yeovil	17	160.000	2.720.000	1.664.017
	<u>100</u>		<u>17.093.000</u>	<u>5.398.031</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
West Bromwich Commercial Limited	18.228.059	17.143.256
Sparekassen Vendsyssel	3.389.000	3.725.000
	<u>21.617.059</u>	<u>20.868.256</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	18.228.059	0	0	18.228.059
Sparekassen Vendsyssel	3.389.000	0	0	3.389.000
	<u>21.617.059</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>21.617.059</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	40.736	43.006
Øvrige skyldige omkostninger	61.745	0
	<u>102.481</u>	<u>43.006</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>10. Anden gæld</b>		
Lån, Ulla Pallesen	336.675	365.012
Forudbetalte investorindskud	0	1.100
	<u>336.675</u>	<u>366.112</u>

### 11. 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.

### 12. Nærtstående parter

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