

# K/S Chelmsford-Yeovil

c/o Nectar Asset Management  
Regnbuepladsen 5, 4. sal  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 29 21 55 61

## Årsrapport for 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 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 Chelmsford-Yeovil c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V  CVR-nr. 29 21 55 61  Hjemstedskommune: København
<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>	Sparekassen Vendsyssel Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 12. juni 2017

Bestyrelse:

---

Anders Jensen  
formand



---

Søren Søgård

---

Ulla Pallesen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets har i regnskabsåret solg ejendommene beliggende The Globe, Rainsford Road, Chelmsford, og 15 Princess Street, Yeovil, England.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 651 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen -134 t.kr.

Selskabet forventes opløst i 2. halvår 2017.

## 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 nominel 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>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter		237.838	1.363.634
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-486.664</u>	<u>-303.513</u>
Resultat før finansielle poster		-248.827	1.060.121
Finansielle indtægter	2	8.440	22.459
Finansielle omkostninger	3	<u>-370.137</u>	<u>-1.498.501</u>
Driftsresultat		-610.524	-415.921
Af- og nedskrivninger		-24.928	-149.566
Valutakursregulering af ejendom		174.493	-4.799.619
Valutakursregulering af prioritetsgæld		1.111.484	-1.080.893
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>650.526</u></b>	<b><u>-6.445.999</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	4	0	19.502.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>19.502.600</b>
Tilgodehavende mom		7.900	0
Tilgodehavende investorindskud		0	2.206
Tilgodehavende hos lejer		0	49.474
Forudbetalte omkostninger		0	9.331
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.900</b>	<b>61.011</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>265.261</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.900</b>	<b>19.828.871</b>
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		17.093.000	17.093.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.273.468	-5.398.031
Overført resultat		-13.953.266	-14.603.792
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-133.734</b>	<b>-2.908.823</b>
Prioritetsgæld	6	0	0
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS		141.634	143.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>141.634</b>	<b>143.144</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	0	21.617.059
Bankgæld		0	186.569
Skyldig moms		0	55.461
Modtagen forudbetalt leje		0	296.305
Skyldige omkostninger	7	0	102.481
Anden gæld	8	0	336.675
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>22.594.550</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.900</b>	<b>19.828.871</b>
Nærtstående parter	9		

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	70.670	55.308
Ejendomsadministration	9.331	28.210
Salgshonorar	196.522	0
Forsikring (betalt af lejer)	-15.611	76.114
Rent review	0	39.841
LTV sag	0	0
Ejendomsforsikring	0	9.625
Revisor, Danmark	10.000	0
Livsforsikringer	26.024	31.887
Advokatbistand	116.538	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	73.190	62.529
	<u>486.664</u>	<u>303.513</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	238	245
Realiserede kursgevinster, netto	8.202	22.214
	<u>8.440</u>	<u>22.459</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	317.696	1.061.463
Prioritetsrenter, Sparekassen Vendsyssel	52.441	223.376
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS	0	5.474
Andre finansielle omkostninger	0	208.188
	<u>370.137</u>	<u>1.498.501</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	29.913.100	29.913.100
Årets til-/afgang	-19.652.166	0
Kostpris ultimo	<u>10.260.934</u>	<u>29.913.100</u>

## Noter (fortsat)

---

Valutakursregulering primo	-4.114.258	-4.114.258
Årets værdi - og valutakursregulering	174.493	0
Valutakursregulering ultimo	<u>-3.939.765</u>	<u>-4.114.258</u>
Af- og nedskrivninger primo	-6.146.676	-6.146.676
Årets af- og nedskrivninger	-174.493	-149.566
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-6.321.169</u>	<u>-6.296.242</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>19.502.600</u>

	<u>Stam-</u> <u>kapital</u>	<u>Ikke</u> <u>indbetalt</u> <u>stam-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>5. Egenkapital</b>				
Stamkapital	17.093.000	-5.398.031	-14.603.792	-2.908.823
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	650.526	650.526
Årets indskud	0	2.124.564	0	2.124.564
Saldo ultimo	<u>17.093.000</u>	<u>-3.273.468</u>	<u>-13.953.266</u>	<u>-133.734</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

## Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>6. Prioritetsgæld</b>		
West Bromwich Commercial Limited	0	18.228.059
Sparekassen Vendsyssel	0	3.389.000
	<u>0</u>	<u>21.617.059</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	0	0	0	0
Sparekassen Vendsyssel	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	0	40.736
Øvrige skyldige omkostninger	0	61.745
	<u>0</u>	<u>102.481</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>8. Anden gæld</b>		
Lån, Ulla Pallesen	0	336.675
Forudbetalte investorindskud	0	0
	<u>0</u>	<u>336.675</u>

### 9. Nærtstående parter

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