

K/S Chelmsford-Yeovil

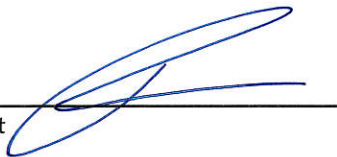
CVR-nr. 29 21 55 61

Årsrapport for 2014

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. marts 2015

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2014	7
Balance pr. 31.12.2014	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
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 Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 27. marts 2015

Bestyrelse:


Anders Jensen
formand


Søren Sogård

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. Selskabet forhandler fortsat med lejer omkring en mulig lejestigning. 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 £56.000. Selskabet forhandler fortsat med lejer omkring en mulig lejestigning. Lejen kan kun justeres opad.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 93 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.641 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2015 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

Gældsrevet til Søren Riggelsen er primo 2015 blevet indfriet førtidigt.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2015 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 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>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter		1.176.743	1.110.088
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-262.285</u>	<u>-245.789</u>
Resultat før finansielle poster		914.458	864.299
Finansielle indtægter	3	109	11.075
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.395.628</u>	<u>-1.363.508</u>
Driftsresultat		-481.061	-488.134
Af- og nedskrivninger		-149.566	-149.566
Valutakursregulering af ejendom		1.614.631	-570.747
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-1.076.787	405.290
ÅRETS RESULTAT		<u>-92.783</u>	<u>-803.157</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2014	2013
Investeringsejendom	5	24.451.785	22.986.720
Materielle anlægsaktiver		24.451.785	22.986.720
Gældsbreve	6	65.372	125.372
Forudbetalte omkostninger		0	0
Tilgodehavender		65.372	125.372
Likvide beholdninger		24.545	19.098
AKTIVER I ALT		24.541.702	23.131.190
PASSIVER	Note	2014	2013
Stamkapital		17.093.000	16.449.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.294.431	-6.546.831
Overført resultat		-8.157.793	-8.065.009
Egenkapital	7	2.640.776	1.837.159
Prioritetsgæld	8	3.389.000	19.798.663
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS		158.419	153.141
Langfristede gældsforpligtelser		3.547.419	19.951.805
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	17.479.256	499.911
Bankgæld		152.675	94.875
Skyldig moms		42.741	38.598
Modtagen forudbetalt leje		269.717	252.837
Skyldige omkostninger	9	43.006	60.039
Anden gæld	10	366.112	395.966
Kortfristede gældsforpligtelser		18.353.507	1.342.227
PASSIVER I ALT		24.541.702	23.131.190
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

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>2014</u>	<u>2013</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	55.000	55.000
Ejendomsadministration	40.736	30.299
Forsikring (betalt af lejer)	63.691	61.363
Revisor, England	2.000	13.781
Rent review	43.128	0
LTV sag	5.661	0
Livsforsikringer	29.079	27.603
Gebyrer og øvrige omkostninger	22.990	57.743
	<u>262.285</u>	<u>245.789</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	40	111
Renteindtægter fra kommanditister	0	9.908
Renteindtægter fra gældsbreve	0	1.055
Realiserede kursgevinster, netto	69	0
	<u>109</u>	<u>11.075</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	974.584	1.044.497
Prioritetsrenter, Sparekassen Vendsyssel	244.242	300.162
Chelmsford-Yeovil Komplementar ApS	1.872	8.833
Realiserede kurstab, netto	9.076	407
Andre finansielle omkostninger	165.853	9.610
	<u>1.395.628</u>	<u>1.363.508</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
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	-5.728.889	-5.158.142
Årets valutakursregulering	1.614.631	-570.747
Valutakursregulering ultimo	<u>-4.114.258</u>	<u>-5.728.889</u>
Af- og nedskrivninger primo	-1.197.491	-1.047.925
Årets af- og nedskrivninger	-149.566	-149.566
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.347.057</u>	<u>-1.197.491</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.451.785</u>	<u>22.986.720</u>

6. Gældsbreve

Søren Riggelsen	65.372	125.372
	<u>65.372</u>	<u>125.372</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
7. Egenkapital				
Stamkapital	17.093.000	-7.190.831	-8.065.010	1.837.159
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-92.783	-92.783
Årets indskud	0	896.400	0	896.400
Saldo ultimo	<u>17.093.000</u>	<u>-6.294.431</u>	<u>-8.157.793</u>	<u>2.640.776</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Anders Jensen	14	175.000	2.450.000	806.672
Christian Petersen	10	175.000	1.750.000	576.195
Jens Ungstrup	12	160.000	1.920.000	511.433
Ole Jungersen	10	175.000	1.750.000	576.195
Peter Lysdahl	11	175.000	1.925.000	633.814
Søren Søgård	9	175.000	1.575.000	518.575
Thomas Bruun Nielsen	10	175.000	1.750.000	576.195
Ulla Pallesen	7	179.000	1.253.000	431.336
K/S Chelmsford-Yeovil	17	160.000	2.720.000	1.664.017
	<u>100</u>		<u>17.093.000</u>	<u>6.294.431</u>

Noter (fortsat)

8. Prioritetsgæld

West Bromwich Commercial Limited	17.143.256	16.237.574
Sparekassen Vendsyssel	3.725.000	4.061.000
	<u>20.868.256</u>	<u>20.298.574</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	17.143.256	0	0	17.143.256
Sparekassen Vendsyssel	336.000	1.344.000	2.045.000	3.725.000
	<u>17.479.256</u>	<u>1.344.000</u>	<u>2.045.000</u>	<u>20.868.256</u>

9. Skyldige omkostninger

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Revisor, Danmark	0	0
Selskabsadministration	43.006	34.375
Revisor, UK	0	16.538
Ejendomsadministration	0	9.126
	<u>43.006</u>	<u>60.039</u>

10. Anden gæld

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lån, Ulla Pallesen	365.012	393.349
Forudbetalte investorindskud	1.100	2.616
	<u>366.112</u>	<u>395.966</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.