

K/S Bolton UK

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23A
5250 Odense SV

CVR-nr. 26545587

Årsrapport for 2020

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-03-2021

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

K/S Bolton UK

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 for K/S Bolton UK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31-03-2021

Bestyrelse

Lars Melvin Scharf
Formand

Berit Nielsen
Medlem

Michael Miravet Sorribes
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Bolton UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bolton UK for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31-03-2021

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

K/S Bolton UK

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Bolton UK c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71998383
E-mail	info@ksadm.dk
CVR-nr.	26545587
Stiftelsesdato	04-04-2002
Hjemsted	Odense
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Lars Melvin Scharf Berit Nielsen Michael Miravet Sorribes
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Nelson Square, Bolton, Manchester, England.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til bemærkninger anført under note 1.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på kr. 156.831, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på kr. 5.200.910, og en egenkapital på kr. -6.099.266.

Selskabets stamkapital består af 100 anpartar med en værdi á DKK 230.000 per anpart og dermed en samlet stamkapital på DKK 23.000.000.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Bolton UK for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

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 retslig 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom

.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andre eksterne omkostninger		-245.546	-308.211
Bruttoresultat		-245.546	-308.211
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	3	-317.160	296.700
Driftsresultat		-562.706	-11.511
Finansielle indtægter	4	739.889	7.043
Finansielle omkostninger	5	-20.352	-715.727
Resultat før skat		156.831	-720.195
Årets resultat		156.831	-720.195
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		156.831	-720.195
Resultatdisponering		156.831	-720.195

K/S Bolton UK

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	7	4.942.680	5.259.840
Materielle anlægsaktiver		4.942.680	5.259.840
Anlægsaktiver		4.942.680	5.259.840
Andre tilgodehavender		178.992	171.190
Tilgodehavender		178.992	171.190
Likvide beholdninger		79.238	15.415
Omsætningsaktiver		258.230	186.605
Aktiver		5.200.910	5.446.445

Balance 31. december 2020

	Note	31.12.2020 kr.	31.12.2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	9	13.642.950	12.862.950
Overført resultat	9	-19.742.216	-19.860.047
Egenkapital		-6.099.266	-6.997.097
Prioritetsgæld, Finansieringsselskabet Bolton ApS		8.543.553	9.974.372
Langfristede gældsforpligtelser	10	8.543.553	9.974.372
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		400.000	0
Kredtfacilitet, Finansieringsselskabet Bolton ApS		1.944.158	2.068.910
Anden gæld	11	412.465	400.260
Kortfristede gældsforpligtelser		2.756.623	2.469.170
Gældsforpligtelser		11.300.176	12.443.542
Passiver		5.200.910	5.446.445
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		
Nærtstående parter	14		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets drift har været påvirket af COVID-19 pandemien, idet ejendommen er udlejet til en baroperatør. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed henset til den relativt begrænsede historik med den nuværende lejer.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen af de centrale forudsætninger for værdiansættelse af ejendommen i note 6.

Lejer

Investeringsejendommen er udlejet til Della Clubs & Bars Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til februar 2023.

Lejeaftalen blev indgået i februar 2020 umiddelbar før COVID-19 udbruddet, med første lejeindbetaling d. 13. august 2020. Indgået lejeaftale er en trappeleje med maksimal leje på £45.000 fra august 2022.

På grund af COVID-19 har lejer endnu ikke betalt husleje ind. Lejer formodes at betale leje ind fra august 2021. Lejer vil efter de engelske myndigheders anvisning åbne pubben den 26. juni 2021.

Der er ikke indgået nogen aftale omkring tilgodehavende leje for perioden 13. august. 2020. Lejeindtægten er ikke indregnet som tilgodehavende i regnskabet.

2. Forventninger til fremtiden

Der er med långiver, Finansieringsselskabet Bolton ApS, aftalt at der kun betales ydelser på 1. prioritetsgæld, hvis der er tilstrækkelig likviditet hertil.

	2020	2019
3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-317.160	296.700
	-317.160	296.700
4. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	3	13
Realiseret valutakursgevinst	0	377
Urealiseret valutakursgevinst lån	720.259	0
Renter, gældsbreve	19.627	6.653
	739.889	7.043

Noter

5. Andre finansielle omkostninger

Renter, bank	159	111
Øvrige renteudgifter	19.923	18.774
Realiseret valutakurstab	270	7.672
Urealiseret valutakurstab lån	0	689.170
	20.352	715.727

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 45.000 £

Afkastkrav: 7,0 %

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Della Clubs & Bars Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til februar 2023.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,50%	-0,5	648.532	5.342.475	-5.699.471
7,00%	0	600.000	4.942.680	-6.099.266
7,50%	0,5	562.061	4.630.145	-6.411.801
			31.12.2020	31.12.2019

7. Investeringsejendomme

Kostpris primo	22.684.422	22.684.422
Kostpris ultimo	22.684.422	22.684.422
Dagsværdireguleringer primo	-17.424.582	-17.721.282
Ændring som følge af valutakursregulering	-317.160	296.700
Dagsværdireguleringer ultimo	-17.741.742	-17.424.582
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.942.680	5.259.840

8. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	77.398	66.850
Øvrige tilgodehavender	683	684
Tilgodehavende, moms DK	14.123	15.199
Tilgodehavende, Moms UK	14.041	13.489
Tilgodehavende, gældsbrief investor	72.747	74.968
	178.992	171.190

Noter

9. Egenkapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	21.800.000	-8.937.050	-19.860.047	-6.997.097
Forøget stamkapital	1.200.000	-1.200.000	0	0
Årets resultat	0	0	156.831	156.831
Hensat til tab på kommandister	0	0	-39.000	-39.000
Årets opkrævet indskud	0	780.000	0	780.000
Egenkapital ultimo	23.000.000	-9.357.050	-19.742.216	-6.099.266

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2020 udgør kr. 93.571 pr. anpart.

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 230.000.

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal gæld i DKK
Forfald inderfor 1 år, DKK lån	400.000
Forfald mellem 1 og 5 år, DKK lån	8.543.553
Forfald efter 5 år, DKK lån	0
	8.943.553

31.12.2020

31.12.2019

11. Anden gæld

Bolton UK Komplementar ApS	281.261	265.645
Skyldige omkostninger	131.204	134.606
Forudmodtaget investorindskud	0	9
	412.465	400.260

12. Eventualforpligtelser

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

14. Nærtstående parter

Bolton UK Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Bolton UK. Lånet er forrentet på markedsvilkår.