

K/S Bolton UK

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

CVR-nr. 26545587

Årsrapport for 2022

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-06-2023

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

K/S Bolton UK

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07-06-2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 revisionshandling 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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- * 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 07-06-2023

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	01-01-2022 - 31-12-2022
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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -276.148, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 5.263.515, og en egenkapital på kr. -5.525.958.

Der er i slutningen af 2022 indgået en ny lejeaftale med RV Bars (Bolton) Ltd. af selskabets investeringsejendom. Lejekontrakten er for perioden 01.02.2023 - 31.01.2028 uopsigelig. Første lejeindbetaling er fra den 01.04.2023 og lejer har betalt ind.

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 2022 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		0	189.691
Andre eksterne omkostninger		-565.957	-373.663
Bruttoresultat		-565.957	-183.972
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	-295.077	373.560
Driftsresultat		-861.034	189.588
Finansielle indtægter	3	610.375	119.845
Finansielle omkostninger	4	-25.489	-941.977
Resultat før skat		-276.148	-632.544
Årets resultat		-276.148	-632.544
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-276.148	-632.544
Resultatdisponering		-276.148	-632.544

K/S Bolton UK

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	5.021.163	5.316.240
Materielle anlægsaktiver		5.021.163	5.316.240
Anlægsaktiver		5.021.163	5.316.240
Andre tilgodehavender		203.595	422.323
Tilgodehavender		203.595	422.323
Likvide beholdninger		38.757	112.680
Omsætningsaktiver		242.352	535.003
Aktiver		5.263.515	5.851.243

Balance 31. december 2022

	Note	31.12.2022 kr.	31.12.2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		15.202.950	14.422.950
Overført resultat		-20.728.908	-20.413.760
Egenkapital		-5.525.958	-5.990.810
Prioritetsgæld, Finansieringsselskabet Bolton ApS		7.772.352	8.334.361
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.772.352	8.334.361
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		500.000	825.000
Kredtfacilitet, Finansieringsselskabet Bolton ApS		1.978.780	2.091.094
Anden gæld	9	538.341	591.598
Kortfristede gældsforpligtelser		3.017.121	3.507.692
Gældsforpligtelser		10.789.473	11.842.053
Passiver		5.263.515	5.851.243
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelsen

	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	24.200.000	-9.777.050	-20.413.760	-5.990.810
Kapitalforhøjelse	600.000	-600.000	0	0
Årets resultat	0	0	-276.148	-276.148
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	0	780.000	-39.000	741.000
Egenkapital 31-12-2022	24.800.000	-9.597.050	-20.728.908	-5.525.958

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 udgør kr. 95.971 pr. anpart.

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 248.000.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets drift har været påvirket af COVID-19 pandemien, idet ejendommen er udlejet til en baroperatør.

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 ekstern 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 5.

Lejesituation

Investerings ejendommen er nu udlejet til RV Bars (Bolton) Limited på en uopsigelig lejekontrakt, der løber i perioden 01.02.2023 - 31.01.2028. Selskabets ledelse har aftalt med lejer, at der først betales leje pr. den 01.04.2023.

RV Bars (Bolton) Limited har den 29.12.2022 indbetalt første del af depositum på 3.000 £. Anden del af depositum på 9.000 £ er indbetalt den 06.01.2023. Lejer har i 2023 indbetalt lejen for april og maj måned.

Lejeindtægterne fra tidligere lejer, Della Clubs and Bars Group Limited, er hensat til tab i årsrapporten for 2022.

	2022	2021
2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer ejendom	-9.537	0
Værdiregulering ejendom, valutakurs	-285.540	373.560
	-295.077	373.560
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	4	1
Realiseret valutakursgevinst lån	107.303	109.983
Urealiseret valutakursgevinst lån	493.288	0
Renter, gældsbreve	9.780	9.861
	610.375	119.845

Noter

4. Andre finansielle omkostninger

Renter, bank	508	397
Øvrige renteudgifter	22.333	21.094
Realiseret valutakurstab	2.648	0
Urealiseret valutakurstab lån	0	920.486
	25.489	941.977

5. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægt: 44.750 £ (45.000 £ sidste år, tidl. lejer Della Clubs and Bars Group Limited)

Afkastkrav: 7,00% (7,00% sidste år)

Forventede handelsomkostninger: 6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til RV Bars (Bolton) Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt i perioden 01.02.2023 - 31.01.2028.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom i £	Værdi af ejendom i DKK	Egenkapital i DKK
6,50%	-0,5	644.929	5.407.406	-5.191.214
7,00%	0	598.862	5.021.163	-5.525.958
7,50%	0,5	558.938	4.686.418	-5.912.201
			31.12.2022	31.12.2021

6. Investeringsejendomme

Kostpris primo	22.684.422	22.684.422
Kostpris ultimo	22.684.422	22.684.422
Dagsværdireguleringer primo	-17.368.182	-17.741.742
Ændring som følge af valutakursregulering	-285.540	373.560
Årets reguleringer	-9.537	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-17.663.259	-17.368.182
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.021.163	5.316.240

7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende investorindskud	135.849	74.069
Moms	48.309	38.243
Lejer	0	260.574
Øvrige tilgodehavender	19.437	49.437
	203.595	422.323

Noter**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Nominel gæld i DKK
Forfald inderfor 1 år, DKK lån	500.000
Forfald mellem 1 og 5 år, DKK lån	7.772.352
Forfald efter 5 år, DKK lån	0
	8.272.352
	31.12.2022
	31.12.2021

9. Anden gæld

Bolton UK Komplementar ApS	314.300	297.785
Depositum, lejer	25.876	70.883
Skyldige omkostninger	198.165	222.930
	538.341	591.598

10. Eventualforpligtelser

Der har ikke været ansat personale i regnskabsåret.

11. 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.

12. Nærtstående parter

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