

## **K/S Bournemouth**

### **Årsrapport 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/5 2018



**Michael Winther Rasmussen**  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3 - 5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11 - 12
Noter.....	13 - 15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Bournemouth CVR-nr: 29 84 54 17
<b>Komplementar</b>	Bournemouth Komplementar ApS CVR-nr.: 29 84 58 08
<b>Bestyrelse</b>	Michael Winther Rasmussen (Bestyrelsesformand) Lars Bjørn Hansen Carsten Rågaard Højerup
<b>Revision</b>	IGM Revision v/Iben Green Madsen Hovedvejen 4, 1. Nye Glim 4000 Roskilde
<b>Adresse</b>	K/S Bournemouth v./ Advokatfirmaet Jon Palle Buhl Valkendorfsvej 16 1151 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Bournemouth.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Der træffes på generalforsamlingen den 30. maj 2018 beslutning om, at årsregnskabet for 2018 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

**Bestyrelse**

Michael Winther Rasmussen  
(formand)

Lars Bjørn Hansen

Carsten Rågaard Højerup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Bournemouth

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bournemouth for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 forpligtigelser 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 henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 11 om værdiansættelse af investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdi. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering men henviser til ledelsens kommentarer og forudsætninger som beskrives i note 11.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentligt 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; 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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 for 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 regnskabsbrugere 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.
- 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 ejerforeningens 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 ejerforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsesberetning

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 krævende oplysninger i henhold til årsregnskabet.

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

Den 30. maj 2018

**IGM Revision**  
CVR nr. 52 88 62 52

  
Iben Green Madsen  
Partner, registreret revisor  
MINE-nr.: 6154

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth i England. Ejendommen er erhvervet den 22.12.2006 med overtagelse den 19.04.2007.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2017 blev driftsmæssigt som forventet.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten opgjort til 60 mio. DKK svarende til en afkastfaktor på ca. 5 % p.a.. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2017 betalt huslejen rettidigt. Afkastfaktoren er baseret på et ordinært gennemsnitligt driftsresultat.

Nettolejeindtægten er opgjort som huslejeindtægt fraregnet leje af grund. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til afsnit om værdiansættelse af ejendommen.

Herudover er der i regnskabsåret ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### Usædvanlige forhold

Ingen.

### Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente på 5,80%, der gradvist øges til 6,55% med udløb i 2027.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån optaget i samme valuta (GBP).

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Forventninger til fremtiden

For 2018 forventes et fortsat positivt likviditetsbidrag for driften.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

#### **Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld**

Dagsværdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Driftsomkostninger**

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

#### **Periodisering**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### **Skat**

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelse for kommanditisterne.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger. Huslejen reguleres i forbindelse med rent review hvert 5. år. Næste review er i 2020.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der afskrives ikke på finansielle anlægsaktiver.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Prioritetsgæld**

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

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld 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 betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december 2017**

Noter	2017 kr.	2016 t.kr.
Lejeindtægter.....	4.195.887	4.461
Driftsomkostninger.....	1.719.085	1.395
<b>Driftsresultat før værdireguleringer.....</b>	<b>2.476.802</b>	<b>3.066</b>
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	1.382.887	1.930
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>3.859.689</b>	<b>4.996</b>
2 Finansielle indtægter.....	57.071	71
3 Finansielle udgifter.....	3.600.803	3.163
<b>Årets resultat.....</b>	<b>315.957</b>	<b>1.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år.....	315.957	1.904
	<b>315.957</b>	<b>1.904</b>

## Balance pr. 31. december 2017

## A K T I V E R

Noter	2017 kr.	2016 t.kr.
4 Investeringsejendom.....	60.000.000	60.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000</b>
5 Finansielle anlægsaktiver.....	1.092.725	1.205
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.092.725</b>	<b>1.205</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>61.092.725</b>	<b>61.205</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	13.458	0
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>13.458</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....	225.549	361
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>239.007</b>	<b>361</b>
<b>Aktiver.....</b>	<b>61.331.732</b>	<b>61.566</b>

## Balance pr. 31. december 2017

## P A S S I V E R

Noter	2017 kr.	2016 t.kr.
Stamkapital.....	49.000.000	44.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-4.936.699	-1.294
Overført resultat.....	-22.721.980	-23.038
<b>6 Egenkapital.....</b>	<b>21.341.321</b>	<b>19.668</b>
7 Prioritetsgæld.....	38.149.357	37.371
Bournemouth Komplementar ApS.....	183.402	168
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>38.332.759</b>	<b>37.539</b>
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.315.740	4.035
Anden gæld.....	341.911	324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.657.651</b>	<b>4.359</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>39.990.410</b>	<b>41.898</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>61.331.732</b>	<b>61.566</b>
9 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10 <b>Medarbejderforhold</b>		
11 <b>Værdiansættelse af investeringsejendom</b>		
12 <b>Eventualforpligtelser</b>		

## NOTER

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld</b>		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	0	-5.000
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	1.382.887	6.930
	<u>1.382.887</u>	<u>1.930</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter vedrørende finansielle anlægsaktiver.....	57.071	71
	<u>57.071</u>	<u>71</u>
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsrenter.....	3.495.026	3.153
Renter af bankgæld.....	3.219	2
Øvrige finansielle omkostninger.....	102.558	8
	<u>3.600.803</u>	<u>3.163</u>

## 4 Investeringsejendom

	Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.
Kostpris 01.01.2017.....	80.628.242
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Kostpris 31.12.2017.....</b>	<b>80.628.242</b>
Værdiregulering 01.01.2017.....	-20.628.242
Dagsværdiregulering.....	0
<b>Værdiregulering 31.12.2017.....</b>	<b>-20.628.242</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017.....</b>	<b>60.000.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016.....	60.000.000

## 5 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris 01.01.2017.....	1.204.823
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	-112.098
<b>Kostpris 31.12.2017.....</b>	<b>1.092.725</b>
Værdiregulering 01.01.2017.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
<b>Værdiregulering 31.12.2017.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017.....</b>	<b>1.092.725</b>

## 6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.	Overført overskud kr.
Egenkapital pr. 01.01.2017.....	44.000.000	-1.293.718	-23.037.937
Årets resultat.....	0	0	315.957
Årets netto-inds kud mv.....	5.000.000	-3.642.981	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2017.....</b>	<b>49.000.000</b>	<b>-4.936.699</b>	<b>-22.721.980</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 125.641 andele á 390 kr.



## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	£ Kurs	Nominal restgæld kr.	Dagsværdi kr.
Forfald indenfor 5 år.....	784.000	6.578.700	839,12	6.578.700	6.578.700
Forfald efter 5 år.....	3.919.153	32.886.397		32.886.397	32.886.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
<b>31.12.2017.....</b>	<b>4.703.153</b>	<b>39.465.097</b>		<b>39.465.097</b>	<b>39.465.097</b>

## 8 Kortfristet del af langfristet gæld

Forfald efter 1 år.....	156.800	1.315.740		1.315.740	1.315.740
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>					
<b>31.12.2017.....</b>	<b>156.800</b>	<b>1.315.740</b>		<b>1.315.740</b>	<b>1.315.740</b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	2017 kr.	2016 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	60.000.000	60.000
Nominal restgæld på lån.....	39.465.097	41.406

## 10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

## 11 Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 5 % p.a..

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2017 betalt huslejen rettidigt. Afkastfaktoren er baseret på et ordinært gennemsnitligt driftsresultat, incl. "rent review".

Nettolejeindtægten er opgjort som huslejeindtægt fraregnet leje af grund. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

For ejendomme der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens opfattelse behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

## **12 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser, ligesom der ikke påhviler ejerkredsen nogen personlige hæftelser i forhold til 1. prioritetslånet i ejendommen.