

# **K/S Bournemouth**

## **Årsrapport 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25/4 2019



---

Michael Winther Rasmussen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

**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>Revisor</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 Valkendorfsgade 16 1151 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2019

### Bestyrelse



Lars Bjørn Hansen



Michael Winther Rasmussen  
(formand)



Carsten Rågaard Højerup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i K/S Bournemouth

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Bournemouth for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

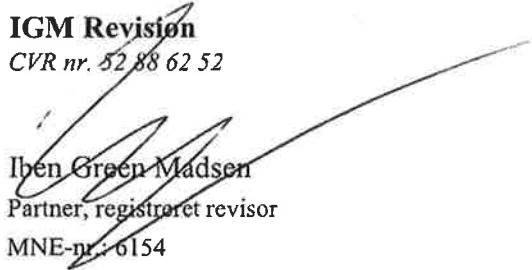
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglige kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den 25. april 2019

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



Iben Grøn Madsen  
Partner, registreret revisor  
MNE-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 2018 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 2018 betalt huslejen rettidigt. Afkastfaktoren er baseret på et ordinært gennemsnitligt driftsresultat.

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 2019 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 rentekomkostninger 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 nominel værdi. Der afskrives ikke på finansielle anlægsaktiver.

#### **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 amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel 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 2018**

Noter	2018 kr.	2017 t.kr.
Lejeindtægter.....	3.954.168	4.196
Driftsomkostninger.....	1.458.303	1.719
<b>Driftsresultat før værdireguleringer.....</b>	<b>2.495.865</b>	<b>2.477</b>
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	551.640	1.383
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>3.047.505</b>	<b>3.860</b>
2 Finansielle indtægter.....	116.246	57
3 Finansielle udgifter.....	2.610.064	3.601
<b>Årets resultat.....</b>	<b>553.687</b>	<b>316</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år.....	553.687	316
	<b>553.687</b>	<b>316</b>

## Balance pr. 31. december 2018

## A K T I V E R

Noter	2018 kr.	2017 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.....	907.976	1.093
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>907.976</b>	<b>1.093</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>60.907.976</b>	<b>61.093</b>
Periodeafgrænsningsposter.....	0	13
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Likvide beholdninger .....	212.899	226
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>212.899</b>	<b>239</b>
<b>Aktiver.....</b>	<b>61.120.875</b>	<b>61.332</b>

## Balance pr. 31. december 2018

## P A S S I V E R

Noter	2018 kr.	2017 t.kr.
Stamkapital.....	49.000.000	49.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-3.729.612	-4.937
Overført resultat.....	-22.168.293	-22.723
<b>6 Egenkapital.....</b>	<b>23.102.095</b>	<b>21.340</b>
7 Prioritetsgæld.....	36.259.141	38.149
Bournemouth Komplementar ApS.....	192.572	183
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>36.451.713</b>	<b>38.332</b>
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.300.000	1.317
Anden gæld.....	267.065	342
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.567.065</b>	<b>1.659</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>38.018.778</b>	<b>39.991</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>61.120.875</b>	<b>61.332</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Medarbejderforhold		
11 Værdiansættelse af investeringsejendom		
12 Eventualforpligtelser		

## NOTER

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld</b>		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	0	
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	551.640	1.383
	<u>551.640</u>	<u>1.383</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter vedrørende finansielle anlægsaktiver m.v.....	116.246	57
	<u>116.246</u>	<u>57</u>
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsrenter.....	2.599.851	3.495
Renter af bankgæld.....	1.043	3
Øvrige finansielle omkostninger.....	9.170	103
	<u>2.610.064</u>	<u>3.601</u>

**4 Investeringsejendom**

	<b>Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.</b>
Kostpris 01.01.2018.....	80.628.242
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Kostpris 31.12.2018.....</b>	<b>80.628.242</b>
Værdiregulering 01.01.2018.....	-20.628.242
Dagsværdiregulering.....	0
<b>Værdiregulering 31.12.2018.....</b>	<b>-20.628.242</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....</b>	<b>60.000.000</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	60.000.000

**5 Finansielle anlægsaktiver**

Kostpris 01.01.2018.....	1.092.725
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	-184.749
<b>Kostpris 31.12.2018.....</b>	<b>907.976</b>
Værdiregulering 01.01.2018.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
<b>Værdiregulering 31.12.2018.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....</b>	<b>907.976</b>

**6 Egenkapital**

	<b>Stamkapital kr.</b>	<b>Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.</b>	<b>Overført overskud kr.</b>
Egenkapital pr. 01.01.2018.....	49.000.000	-4.936.699	-22.721.980
Årets resultat.....	0	1.207.087	553.687
Årets netto-indskud mv.....	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2018.....</b>	<b>49.000.000</b>	<b>-3.729.612</b>	<b>-22.168.293</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 125.641 andele á 390 kr.

**7 Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>kr.</b>
Forfald indenfor 5 år.....	6.578.700
Forfald efter 5 år.....	30.980.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>31.12.2018.....</b>	<b>37.559.141</b>

**8 Kortfristet del af langfristet gæld**

Forfald efter 1 år.....	1.300.000
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	
<b>31.12.2018.....</b>	<b>1.300.000</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	60.000.000	60.000
Nominel restgæld på lån.....	37.559.141	39.465

**10 Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansat personale i 2018.

**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 2018 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, eller gæld i selskabet i øvrigt.