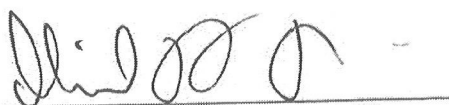


K/S Bournemouth

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger.....	i
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3 - 4
Ledelsesberetning.....	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11 - 12
Noter.....	13 - 15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Bournemouth CVR-nr: 29 84 54 17
Komplementar	Bournemouth Komplementar ApS CVR-nr.: 29 84 58 08
Bestyrelse	Michael Winther Rasmussen (Bestyrelsesformand) Lars Bjørn Hansen Carsten Rågaard Højerup
Revision	Dansk Revision v./ Statsautoriseret revisor Dan Rasmus Petersen Godkendt revisionsaktieselskab Køgevej 46A 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 26. maj 2016

Bestyrelse



Michael Winther Rasmussen
(formand)



Lars Bjørn Hansen



Carsten Rågaard Højerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Påtegning på årsregnskabet

Til Kapitaljerne i K/S Bournemouth

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bournemouth for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabs note 10 om værdiansættelse af investeringsejendom. Ledelsens 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 10.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den 26. maj 2016

Dansk Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 57 80 93



Dan Kasmus Petersen

Partner, statsautoriseret revisor

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 2015 blev driftsmæssigt som forventet. Selskabet har i årets løb indfriet 2. prioritetsgælden i selskabets ejendom, og styrket kapitalberedskabet med i alt ca. 11 mio. kr.

Der er i 2015 i henhold til lejekontrakt med selskabets lejer gennemført regulatorisk rent review, som har medført en årlig lejestigning på ca. GBPt. 70 svarende til en procentuel årlig stigning på ca. 17 %. Næste rent review er i 2020.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten fortsat opgjort til 65 mio. DKK svarende til en afkastfaktor på ca. 5,2 % p.a.. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 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 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.

LEDELSESBERETNING

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Investorkredsen har primo 2016 indfriet kassekredit TDKK 292 (pr. 31/12-2015) i Jyske Bank, hvorved selskabets soliditet og kapitalberedskab er blevet yderligere styrket hermed.

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

Forventninger til fremtiden

For 2016 forventes et 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 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 2015

Noter	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter.....	4.545.551	3.721
Driftsomkostninger.....	1.163.898	1.544
Driftsresultat før værdireguleringer.....	3.381.653	2.177
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	-2.967.090	-758
Resultat før finansielle poster.....	414.563	1.419
2 Finansielle indtægter.....	67.261	0
3 Finansielle udgifter.....	3.782.050	4.956
Årets resultat.....	-3.300.226	-3.537
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år.....	-3.300.226	-3.537
	-3.300.226	-3.537

Balance pr. 31. december 2015

A K T I V E R

Noter	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Investeringsejendom.....	65.000.000	65.000
Materielle anlægsaktiver.....	65.000.000	65.000
5 Finansielle anlægsaktiver.....	1.101.739	0
Finansielle anlægsaktiver.....	1.101.739	0
Anlægsaktiver.....	66.101.739	65.000
Periodeafgrænsningsposter.....	112.033	74
Tilgodehavender.....	112.033	74
Likvide beholdninger	425.861	194
Omsætningsaktiver.....	425.861	268
Aktiver.....	66.639.633	65.268

Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER

Noter	2015 kr.	2014 t.kr.
Stamkapital.....	39.000.000	39.000
Investorindskud.....	1.760.753	-12.388
Overført resultat.....	-24.941.482	-21.641
6 Egenkapital.....	15.819.271	4.971
7 Prioritetsgæld.....	49.893.035	47.897
Bournemouth Komplementar ApS.....	160.383	157
Langfristede gældsforpligtelser.....	50.053.418	48.054
2. prioritetsgæld.....	0	9.125
Bankgæld.....	292.291	2.314
Anden gæld.....	474.653	804
Kortfristede gældsforpligtelser.....	766.944	12.243
Gældsforpligtelser.....	50.820.362	60.297
Passiver.....	66.639.633	65.268
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Medarbejderforhold		
10 Værdiansættelse af investeringsejendom		
11 Eventualforpligtelser		

NOTER

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	0	2.513
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	-2.967.090	-3.271
	<u>-2.967.090</u>	<u>-758</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter vedrørende finansielle anlægsaktiver.....	67.261	0
	<u>67.261</u>	<u>0</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter.....	3.523.386	3.804
Renter af bankgæld.....	254.764	151
Tab på tilgodehavende.....	0	1.001
Øvrige finansielle omkostninger.....	3.900	0
	<u>3.782.050</u>	<u>4.956</u>

4 Investeringsejendom

Travelodge 43,
Christchurch
Road,
Bournemouth,
England
kr.

Kostpris 01.01.2015.....	80.628.242
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2015.....	80.628.242
Værdiregulering 01.01.2015.....	-15.628.242
Dagsværdiregulering.....	0
Værdiregulering 31.12.2015.....	-15.628.242
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....	65.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014.....	65.000.000

5 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris 01.01.2015.....	0
Årets tilgang	1.101.738
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2015.....	1.101.738
Værdiregulering 01.01.2015.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
Værdiregulering 31.12.2015.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015.....	1.101.738

6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Investor- indskud kr.	Overført kr.
Egenkapital pr. 01.01.2015.....	39.000.000	-12.388.103	-21.641.256
Årets resultat.....	0	0	-3.300.226
Årets indskud mv.....	0	14.148.856	0
Egenkapital pr. 31.12.2015.....	39.000.000	1.760.753	-24.941.482

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 andele á 390 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	£ Kurs	Nominel restgæld kr.	Dagsværdi kr.
Forfald efter 5 år.....	4.934.091	49.893.035	1.011,19	49.893.035	49.893.035
Langfristede gældsforpligtelser					
31.12.2015.....	4.934.091	49.893.035		49.893.035	49.893.035

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	2015 kr.	2014 t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	65.000.000	65.000
Nominel restgæld på lån.....	49.893.035	47.897

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 5,2 % p.a..

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 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.

11 Eventualforpligtelser

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