

# **K/S Bournemouth**

**CVR-nr. 29 84 54 17**

## **Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/6 - 2024

---

Michael Winther Rasmussen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger.....	1
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Bournemouth c/o Michael Winther Rasmussen, Fjordvænget 5 Himmelev 4000 Roskilde  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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revisionen af årsrapporten for 2023 for opfyldt

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2024

### Bestyrelse

---

Michael Winther Rasmussen  
(formand)

---

Lars Bjørn Hansen

---

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 2023 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 revisorer's 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 12. juni 2024

### **IGM Revision**

*CVR nr. 52 88 62 52*

Iben Green Madsen

Registreret revisor

MNE-nr.: 6154

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth i England. Ejendommen blev erhvervet 22/12-2006 med overtagelse 19/4-2007. Ejendommen har i hele perioden været udlejet til den internationalt anerkendte hotelkæde "Travelodge".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør ca. 0 mio. kr. og egenkapitalen pr. 31/12-2023 udgør 24,6 mio. kr.,

Selskabets primære drift før dagsværdi- og valutakursreguleringer udgør + 0,8 mio. kr. og er således forløbet planmæssigt og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er fortsat værdiansat til ca. 7 mio. GBP, svarende til en afkastfaktor på 4,5%, hvilket ledelsen fortsat mener er markedskonformt.

For så vidt angår ejendommens stand foretages der hvert år af administrationen i UK og dens fagkyndige samarbejdspartnere en besigtigelse af ejendommen. Alle forbedrings- og vedligeholdelsesforpligtelser påhviler hoteloperatøren/lejer, og den årlige uafhængige evaluering af ejendommens vedligeholdelse og stand har igennem en lang periode været tilfredsstillende og kun med mindre ubetydelige anmærkninger, som udbedres af operatøren umiddelbart efter.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til ovenstående afsnit vedrørende værdiansættelse af ejendommen samt note 11.

### Usædvanlige forhold

Jf. øvrige afsnit.

**Finansielle risici**

Ejendommen er finansieret i det engelske realkreditinstitut West Bromwich med et. 1. prioritetslån med en fast rente på 5,80%, der gradvist øges til 6,55% med udløb i 2027. Prioritetslånet forventes refinansieret senest inden udgangen af 2027. Selskabet har ingen eventualforpligtelser, ligesom der ikke påhviler ejerkredsen nogen personlige hæftelser i forhold til 1. prioritetslånet, eller i forhold til gæld i selskabet i øvrigt.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb.

**Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventer en stabil drift fremadrettet jf. ovenfor.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Derudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er aflagt i danske kroner.

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

Aktiver indregnes i balancen, når det 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 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 ultimo juni 2025.

#### **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

### **Omgøning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omgønes ved første indgøning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gøldsforpligtelser, herunder prioritetsgøld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afgønet på balancedagen, omgønes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indgønes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december 2023**

Noter	2023 kr.	2022 t.kr.
Lejeindtægter.....	4.690.040	4.418
Driftsomkostninger.....	1.335.403	1.479
<b>Driftsresultat før værdireguleringer.....</b>	<b>3.354.637</b>	<b>2.939</b>
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	-799.432	-1.249
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>2.555.205</b>	<b>1.690</b>
2 Finansielle indtægter.....	6.314	4
3 Finansielle udgifter.....	2.561.295	2.694
<b>Årets resultat.....</b>	<b>224</b>	<b>-1.000</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år.....	224	-1.000
	<b>224</b>	<b>-1.000</b>

## Balance pr. 31. december 2023

## A K T I V E R

Noter	2023 kr.	2022 t.kr.
4 Investeringsjendom.....	58.691.489	58.692
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>58.691.489</b>	<b>58.692</b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b>58.691.489</b>	<b>58.692</b>
Andre tilgodehavender.....	0	68
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>0</b>	<b>68</b>
Likvide beholdninger .....	224.534	220
<b>Omsætningsaktiver.....</b>	<b>224.534</b>	<b>288</b>
<b>Aktiver.....</b>	<b>58.916.023</b>	<b>58.980</b>

## Balance pr. 31. december 2023

## P A S S I V E R

Noter	2023 kr.	2022 t.kr.
Stamkapital.....	64.000.000	64.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-12.233.364	-13.542
Overført resultat.....	-27.190.986	-27.191
<b>5 Egenkapital.....</b>	<b>24.575.650</b>	<b>23.267</b>
6 Prioritetsgæld.....	32.626.700	33.669
Bournemouth Komplementar ApS.....	245.775	234
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>32.872.475</b>	<b>33.903</b>
6 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.400.000	1.700
Anden gæld.....	67.898	110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.467.898</b>	<b>1.810</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>34.340.373</b>	<b>35.713</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>58.916.023</b>	<b>58.980</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Medarbejderforhold</b>		
9 <b>Værdiansættelse af investeringsejendom</b>		
10 <b>Eventualforpligtelser</b>		

## NOTER

	2023 kr.	2022 t.kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld</b>		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	0	-3.331
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	-799.432	2.082
	<u>-799.432</u>	<u>-1.249</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter.....	6.314	4
	<u>6.314</u>	<u>4</u>
<b>3 Finansielle udgifter</b>		
Prioritetsrenter.....	2.548.676	2.687
Renteudgifter Bournemouth Komplementar ApS.....	12.619	14
Øvrige finansielle omkostninger.....	0	0
	<u>2.561.295</u>	<u>2.701</u>

#### 4 Investeringsejendom

	<b>Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.</b>
Kostpris 01.01.2023.....	80.628.242
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
<b>Kostpris 31.12.2023.....</b>	<b>80.628.242</b>
Værdiregulering 01.01.2023.....	-21.936.753
Dagsværdiregulering.....	0
<b>Værdiregulering 31.12.2023.....</b>	<b>-21.936.753</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023.....</b>	<b>58.691.489</b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022.....	58.691.489

#### 5 Egenkapital

	<b>Stamkapital kr.</b>	<b>Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.</b>	<b>Overført overskud kr.</b>
Egenkapital pr. 01.01.2023.....	64.000.000	-13.541.412	-27.191.210
Årets resultat.....	0	0	224
Årets netto-indskud mv.....	0	1.308.048	0
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023.....</b>	<b>64.000.000</b>	<b>-12.233.364</b>	<b>-27.190.986</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 125.641 andele á 390 kr.

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>kr.</u>
Forfald indenfor 5 år.....	34.026.700
Forfald efter 5 år.....	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	
<b>31.12.2023.....</b>	<b><u>34.026.700</u></b>

**7 Kortfristet del af langfristet gæld**

Forfald indenfor 1 år.....	<u>1.400.000</u>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>	
<b>31.12.2023.....</b>	<b><u>1.400.000</u></b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>t.kr.</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	<u>58.691.489</u>	<u>58.691</u>
Nominel restgæld på lån.....	<u>35.368.631</u>	<u>35.369</u>

**9 Medarbejderforhold**

Der har ikke været ansat personale i 2023.

**10 Værdiansættelse af investeringsejendom**

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet opgjort ud fra en afkastfaktor på ca. 4,5 % p.a., korrigeret for markedsvurderinger.

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2023 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 i forhold til gæld i selskabet i øvrigt.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Rågård Højerup

### Bestyrelse

Serienummer: 4bdcf3b6-942a-4447-81ba-fa07e18fc382

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-12 11:52:21 UTC



## Michael Winther Rasmussen

### Bestyrelse

Serienummer: 1cf23cf3-3990-4939-b86a-5730daad1e7d

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-12 12:16:54 UTC



## Lars Bjørn Hansen

### Bestyrelse

Serienummer: 42d10828-27d2-4ada-a2b6-ab8094c917f0

IP: 213.83.xxx.xxx

2024-06-12 14:19:19 UTC



## Iben Green Madsen

### Revisor

Serienummer: bc25f237-59cc-4032-af55-76ea25f0ba71

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-06-13 07:15:58 UTC



## Michael Winther Rasmussen

### Dirigent

Serienummer: 1cf23cf3-3990-4939-b86a-5730daad1e7d

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-13 07:27:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8QD3P-LIMPG-6UYYE-N6PW2-DUJEJ-UZJJE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**