

K/S Bournemouth

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 - 2021

Michael Winther Rasmussen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|----------------------------------------|-------------|
| Selskabsoplysninger..... | 1 |
| Ledelsespåtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring..... | 3 |
| Ledelsesberetning..... | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 5-7 |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-13 |

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 |
| Revisor | IGM Revision v/Iben Green Madsen Hovedvejen 4, 1. Nye Glim 4000 Roskilde |
| Adresse | K/S Bournemouth v./ Advokatfirmaet Jon Palle Buhl Valkendorfsgade 16 1151 København K |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 31. maj 2021

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 2020 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 31. maj 2021

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 er erhvervet 22/12-2006 med overtagelse 19/4-2007. Ejendommen er p.t. udlejet til hotelkæden "Travelodge".

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør TDKK 111, hvilket er i overensstemmelse med selskabets forventninger.

Årets resultat er påvirket af den internationale "Corona-krise", som også har påvirket hotelsektoren i UK. Hotellet har således været nedlukket det meste af 2020, og forventer først at genåbne i løbet af sommeren 2021.

Der er i konsekvens af ovenstående indgået aftale med selskabets hoteloperatør, Travelodge, om en midlertidig nedsættelse af lejebetalinger frem til 2022, hvorefter lejeindtægter og drift m.v. forventes at være tilbage på normalt niveau.

Der er i juni 2020 gennemført et tilfredsstillende "rent review" baseret på sædvanlige indeksberegninger m.v., men - som henset til ovenstående - er aftalt først at have effekt i 2022.

Årets resultat er således påvirket af en række éngangsforhold henset til håndtering af Corona-krisen jf. ovenfor.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten opgjort til 50 mio. kr. svarende til en afkastfaktor på ca. 5% pro anno samt estimeret aktuel handelsværdi. I takt med en forventelig normalisering af markedet henover de kommende år, vil ejendomsværdien blive løbende revurderet, forventeligt i opadgående retning. Således er ejendommen i 2020 fortsat opgjort til en meget forsigtig anslået værdi.

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

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.

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 ultimo juni 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 2020

| Noter | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------|
| | kr. | t.kr. |
| Lejeindtægter..... | 1.025.971 | 4.044 |
| Driftsomkostninger..... | 1.582.482 | 1.306 |
| Driftsresultat før værdireguleringer..... | -556.511 | 2.738 |
| 1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer..... | 3.264.701 | -13.107 |
| Resultat før finansielle poster..... | 2.708.190 | -10.369 |
| 2 Finansielle indtægter..... | 47.467 | 26 |
| 3 Finansielle udgifter..... | 2.644.403 | 2.618 |
| Årets resultat..... | 111.254 | -12.961 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført til næste år..... | 111.254 | -12.961 |
| | 111.254 | -12.961 |

Balance pr. 31. december 2020

A K T I V E R

| Noter | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|---------------------------------------|-------------------|---------------|
| 4 Investeringsejendom..... | 50.000.000 | 49.112 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 50.000.000 | 49.112 |
| 5 Finansielle anlægsaktiver..... | 170.738 | 396 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 170.738 | 396 |
| Anlægsaktiver..... | 50.170.738 | 49.508 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 45.000 | 39 |
| Tilgodehavender..... | 45.000 | 39 |
| Likvide beholdninger | 59.262 | 209 |
| Omsætningsaktiver..... | 104.262 | 248 |
| Aktiver..... | 50.275.000 | 49.756 |

Balance pr. 31. december 2020

P A S S I V E R

| Noter | 2020 kr. | 2019 t.kr. |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Stamkapital..... | 64.000.000 | 59.000 |
| Ikke-indbetalt del af stamkapital..... | -16.511.102 | -12.691 |
| Overført resultat..... | -35.017.690 | -35.129 |
| 6 Egenkapital..... | 12.471.208 | 11.180 |
| 7 Prioritetsgæld..... | 36.171.480 | 36.907 |
| Bournemouth Komplementar ApS..... | 212.313 | 202 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 36.383.793 | 37.109 |
| 8 Kortfristet del af langfristet gæld..... | 1.400.000 | 1.436 |
| Anden gæld..... | 20.000 | 31 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 1.420.000 | 1.467 |
| Gældsforpligtelser..... | 37.803.793 | 38.576 |
| Passiver..... | 50.275.000 | 49.756 |
| 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 Medarbejderforhold | | |
| 11 Værdiansættelse af investeringsejendom | | |
| 12 Eventualforpligtelser | | |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld | | |
| Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom..... | 888.000 | -10.888 |
| Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld..... | 2.376.701 | -2.219 |
| | <u>3.264.701</u> | <u>-13.107</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter..... | 47.467 | 26 |
| | <u>47.467</u> | <u>26</u> |
| 3 Finansielle udgifter | | |
| Prioritetsrenter..... | 2.644.403 | 2.608 |
| Renter af bankgæld..... | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 0 | 10 |
| | <u>2.644.403</u> | <u>2.618</u> |

4 Investeringsejendom

| | Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr. |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kostpris 01.01.2020..... | 80.628.242 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afgang | 0 |
| Kostpris 31.12.2020..... | 80.628.242 |
| Værdiregulering 01.01.2020..... | -31.516.242 |
| Dagsværdiregulering..... | 888.000 |
| Værdiregulering 31.12.2020..... | -30.628.242 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020..... | 50.000.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019..... | 49.112.000 |

5 Finansielle anlægsaktiver

| | |
|----------------------------------------------|----------------|
| Kostpris 01.01.2020..... | 395.753 |
| Årets tilgang | 0 |
| Årets afgang | -225.015 |
| Kostpris 31.12.2020..... | 170.738 |
| Værdiregulering 01.01.2020..... | 0 |
| Dagsværdiregulering..... | 0 |
| Værdiregulering 31.12.2020..... | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020..... | 170.738 |
| Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019..... | 395.753 |

6 Egenkapital

| | Stamkapital | Ikke- indbetalt del af stamkapital | Overført overskud |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital pr. 01.01.2020..... | 59.000.000 | -12.691.426 | -35.128.944 |
| Årets resultat..... | 0 | 0 | 111.254 |
| Årets netto-indskud mv..... | 5.000.000 | -3.819.676 | 0 |
| Egenkapital pr. 31.12.2020..... | 64.000.000 | -16.511.102 | -35.017.690 |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 125.641 andele á 390 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>kr.</u> |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Forfald indenfor 5 år..... | 7.179.440 |
| Forfald efter 5 år..... | 28.992.040 |
| Langfristede gældsforpligtelser | |
| 31.12.2020..... | <u>36.171.480</u> |

8 Kortfristet del af langfristet gæld

| | |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| Forfald indenfor 1 år..... | 1.400.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | |
| 31.12.2020..... | <u>1.400.000</u> |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------|
| | kr. | t.kr. |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom..... | <u>50.000.000</u> | <u>49.112</u> |
| Nominel restgæld på lån..... | <u>37.571.480</u> | <u>38.343</u> |

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2020.

11 Værdiansættelse af investeringsejendom

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

Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid, samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2020 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.