

K/S Bournemouth

Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 22/7 - 2020

Michael Winther Rasmussen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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

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 2019 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 22. juli 2020

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 2019 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 22. juli 2020

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 ordinære resultat før urealiserede værdireguleringer er positivt og udgør TDKK 2.738, og er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Årets netto-resultat er dog negativt påvirket af en række forhold af éngangskarakter, herunder urealiseret valutakursregulering på 1. prioritetslånet samt en af ledelsen skønnet urealiseret nedskrivning på ejendommen i størrelsesordenen TDKK 10.888.

Den ekstraordinære nedskrivning på ejendommen skal ses i sammenhæng med ”Corona-krisen”, hvor hotelsektoren har været og er særligt påvirket, jf. i øvrigt nedenstående afsnit.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten opgjort til 49,1 mio. kr. svarende til en afkastfaktor på ca. 5% pro anno. Selskabets ledelse har i regnskabsåret 2019 dog valgt at foretage en ekstraordinær skønsmæssig nedskrivning af ejendommen på 10,9 mio. kr. henset til ”Corona-krisen” og den usikkerhed, der kan være forbundet hermed. Således er ejendommen i 2019 nedskrevet til forventet aktuel salgsværdi i et ”dag-til-dag” marked. Selskabets ledelse vil – når Corona-krisen er overstået og markedet er normaliseret – revurdere ejendomsværdien, forventeligt i opadgående retning. Således er ejendommen i 2019 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

Den internationale ”Corona-krise” har også påvirket hotelsektoren i UK. Selskabets lejer Travelodge har på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen i konsekvens heraf lukket hoteldriften midlertidigt og forventer at genåbne i løbet af sommeren 2020. Selskabets ledelse og selskabets lejer, Travelodge, er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen i drøftelse omkring en eventuel midlertidig henstandsordning med lejebetalinger med henblik på at tilvejebringe et tilstrækkeligt likviditetsmæssigt grundlag for, at Travelodge kan fortsætte driften.

LEDELSESBERETNING

Der foretages endvidere ”rent review” ultimo juni 2020 med virkning pr. maj 2020. Der forventes således en betydelig beregnet lejeforhøjelse for perioden 2020-2025 baseret på sædvanlige indeksberegninger, men med eventuelle likviditetsmæssige forsinkelser jf. ovenfor.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer et stabilt og forøget lejeindtægtsniveau også fremadrettet, jf forventningerne til rent review ultimo juni 2020. Det må dog forventes, at selskabets nuværende lejer må ydes midlertidig henstand med en del af lejebetalingerne for 2020 henset til ”Corona-krisen” jf. ovenfor. Alternativt kan ejendommen om nødvendigt udlejes til anden operatør, hvorfor lejeindtægtsniveauet uanset hvad som nævnt forventes at være stabilt stigende også på længere sigt.

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 2019

Noter	2019	2018
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter.....	4.043.955	3.954
Driftsomkostninger.....	1.305.894	1.458
Driftsresultat før værdireguleringer.....	2.738.061	2.496
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	-13.107.377	552
Resultat før finansielle poster.....	-10.369.316	3.048
2 Finansielle indtægter.....	26.415	116
3 Finansielle udgifter.....	2.617.750	2.610
Årets resultat.....	-12.960.651	554
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år.....	-12.960.651	554
	-12.960.651	554

Balance pr. 31. december 2019

A K T I V E R

Noter	2019 kr.	2018 t.kr.
4 Investeringsejendom.....	49.112.000	60.000
Materielle anlægsaktiver.....	49.112.000	60.000
5 Finansielle anlægsaktiver.....	395.753	908
Finansielle anlægsaktiver.....	395.753	908
Anlægsaktiver.....	49.507.753	60.908
Periodeafgrænsningsposter.....	38.578	0
Tilgodehavender.....	38.578	0
Likvide beholdninger	209.379	213
Omsætningsaktiver.....	247.957	213
Aktiver.....	49.755.710	61.121

Balance pr. 31. december 2019

P A S S I V E R

Noter	2019 kr.	2018 t.kr.
Stamkapital.....	59.000.000	49.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-12.691.426	-3.730
Overført resultat.....	-35.128.944	-22.168
6 Egenkapital.....	11.179.630	23.102
7 Prioritetsgæld.....	36.906.742	36.259
Bournemouth Komplementar ApS.....	202.201	193
Langfristede gældsforpligtelser.....	37.108.943	36.452
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.435.888	1.300
Anden gæld.....	31.250	267
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.467.138	1.567
Gældsforpligtelser.....	38.576.081	38.019
Passiver.....	49.755.710	61.121
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Medarbejderforhold		
11 Værdiansættelse af investeringsejendom		
12 Eventualforpligtelser		

NOTER

	2019	2018
	kr.	t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	-10.888.000	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	-2.219.377	552
	<u>-13.107.377</u>	<u>552</u>
2 Finansielle indtægter		
Renter vedrørende finansielle anlægsaktiver m.v.....	26.415	116
	<u>26.415</u>	<u>116</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter.....	2.608.067	2.600
Renter af bankgæld.....	54	1
Øvrige finansielle omkostninger.....	9.629	9
	<u>2.617.750</u>	<u>2.610</u>

4 Investeringsejendom

	Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.
Kostpris 01.01.2019.....	80.628.242
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2019.....	80.628.242
Værdiregulering 01.01.2019.....	-20.628.242
Dagsværdiregulering.....	-10.888.000
Værdiregulering 31.12.2019.....	-31.516.242
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019.....	49.112.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	60.000.000

5 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris 01.01.2019.....	907.976
Årets tilgang	0
Årets afgang	-512.223
Kostpris 31.12.2019.....	395.753
Værdiregulering 01.01.2019.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
Værdiregulering 31.12.2019.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019.....	395.753
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018.....	907.976

6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.	Overført overskud kr.
Egenkapital pr. 01.01.2019.....	49.000.000	-3.729.612	-22.168.293
Årets resultat.....	0	0	-12.960.651
Årets netto-indskud mv.....	10.000.000	-8.961.814	0
Egenkapital pr. 31.12.2019.....	59.000.000	-12.691.426	-35.128.944

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.....	<u>31.163.190</u>
Langfristede gældsforpligtelser	
31.12.2019.....	<u>38.342.630</u>

8 Kortfristet del af langfristet gæld

Forfald efter 1 år.....	<u>1.435.888</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	
31.12.2019.....	<u>1.435.888</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	2019	2018
	kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	<u>49.112.000</u>	<u>60.000</u>
Nominel restgæld på lån.....	<u>38.342.630</u>	<u>39.559</u>

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2019.

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 2019 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.