

K/S Bournemouth

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/5 - 2022

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 2021 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 30. maj 2022

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 2021 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 Etiske 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 30. maj 2022

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 8,8 mio. kr. og egenkapitalen pr. 31/12 2021 udgør 22,8 mio. kr., hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Efter genåbningen af hotelsektoren i UK medio 2021 – i kølvandet på Corona – har selskabets hoteloperatør "Travelodge" haft betydelig positiv aktivitet, og hoteloperatørens drift er nu tilbage på mere end normalt højt niveau.

Der blev medio 2020 gennemført et tilfredsstillende "rent review" baseret på sædvanlige indeksberegninger m.v., hvilket – sammen med udløb af særlige midlertidige finansieringsaftaler med hoteloperatøren i 2020 og 2021 på grund af Coronanedlukning – betyder, at selskabets faste lejeindtægter i 2021 kom tilbage på næsten normalt niveau og i 2022 og fremadrettet vil være tilbage på fuldt normalt niveau på ca. 513.000 GBP i fast lejeindtægt pro anno (ca. 4,4 mio. kr. målt pr. ultimo kurs) indtil næste rent review i 2025, hvor der forventes yderligere opjustering af lejeindtægterne.

Da selskabets drift foregår i UK varetages selskabets daglige administration m.v. ligeledes der.

Værdiansættelse af ejendommen

Der er i februar 2022 foretaget en uafhængig ekstern valuarvurdering af ejendommen, svarende til 7 mio. GBP, svarende til en afkastfaktor på 4,5%. Valuarvurderingen er afstemt / afkonfereret med selskabets 1. prioritetslångiver. Værdistigningen skal ses i sammenhæng med, at ejendommen antageligt i en periode på grund af usikkerhed knyttet til Corona-krisen m.v. været meget forsigtigt værdiansat, men i særdeleshed, at rent review aftale og ophør af midlertidige finansieringsaftaler med hoteloperatør nu viser sig at være gunstige for selskabet ligesom ejendommens drift, stand og beliggenhed er særdeles god. Ekstern valuar har således også vurderet, at selskabets potentielle lejeindtægtsniveau til en potentiel trediemandslejer er højere end det ovenfor nuværende angivne.

Værdiansættelse af ejendommen - fortsat

For så vidt angår ejendommens stand foretages der hvert år af administrationen 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. Selskabets belåningsgrad pr. 31/12-2021 udgjorde 63% og sammen med en soliditetsgrad på 37% vurderes selskabets finansierings- og kapitalstruktur at være stærk.

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 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

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 2021

Noter	2021	2020
	kr.	t.kr.
Lejeindtægter.....	3.869.110	1.026
Driftsomkostninger.....	1.575.053	1.583
Driftsresultat før værdireguleringer.....	2.294.057	-557
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	9.226.224	3.265
Resultat før finansielle poster.....	11.520.281	2.708
2 Finansielle indtægter.....	7.620	47
3 Finansielle udgifter.....	2.701.408	2.644
Årets resultat.....	8.826.493	111
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år.....	8.826.493	111
	8.826.493	111

Balance pr. 31. december 2021

A K T I V E R

Noter		2021 kr.	2020 t.kr.
4	Investeringsejendom.....	62.022.800	50.000
	Materielle anlægsaktiver.....	62.022.800	50.000
5	Finansielle anlægsaktiver.....	130.358	171
	Finansielle anlægsaktiver.....	130.358	171
	Anlægsaktiver.....	62.153.158	50.171
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	45
	Tilgodehavender.....	0	45
	Likvide beholdninger	263.973	59
	Omsætningsaktiver.....	263.973	104
	Aktiver.....	62.417.131	50.275

Balance pr. 31. december 2021

P A S S I V E R

Noter	2021 kr.	2020 t.kr.
Stamkapital.....	64.000.000	64.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-14.923.590	-16.511
Overført resultat.....	-26.191.197	-35.018
6 Egenkapital.....	22.885.213	12.471
7 Prioritetsgæld.....	37.786.539	36.172
Bournemouth Komplementar ApS.....	222.926	212
Langfristede gældsforpligtelser.....	38.009.465	36.384
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.400.000	1.400
Anden gæld.....	122.453	20
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.522.453	1.420
Gældsforpligtelser.....	39.531.918	37.804
Passiver.....	62.417.131	50.275
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Medarbejderforhold		
11 Værdiansættelse af investeringsejendom		
12 Eventualforpligtelser		

NOTER

	2021	2020
	kr.	t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	12.022.800	888.000
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	-2.796.576	2.376.701
	<u>9.226.224</u>	<u>3.264.701</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter.....	7.620	47.467
	<u>7.620</u>	<u>47.467</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter.....	2.687.594	2.644.403
Renteudgifter.....	13.814	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	0	0
	<u>2.701.408</u>	<u>2.644.403</u>

4 Investeringsejendom

	Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.
Kostpris 01.01.2021.....	80.628.242
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2021.....	80.628.242
Værdiregulering 01.01.2021.....	-30.628.242
Dagsværdiregulering.....	12.022.800
Værdiregulering 31.12.2021.....	-18.605.442
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021.....	62.022.800
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020.....	50.000.000

5 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris 01.01.2021.....	170.738
Årets tilgang	0
Årets afgang	-40.380
Kostpris 31.12.2021.....	130.358
Værdiregulering 01.01.2021.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
Værdiregulering 31.12.2021.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021.....	130.358
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020.....	170.738

6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.	Overført overskud kr.
Egenkapital pr. 01.01.2021.....	59.000.000	-16.511.102	-35.017.690
Årets resultat.....	0	0	8.826.493
Årets netto-indskud mv.....	5.000.000	1.587.512	0
Egenkapital pr. 31.12.2021.....	64.000.000	-14.923.590	-26.191.197

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>30.607.099</u>
Langfristede gældsforpligtelser	
31.12.2021.....	<u>37.786.539</u>

8 Kortfristet del af langfristet gæld

Forfald indenfor 1 år.....	<u>1.400.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	
31.12.2021.....	<u>1.400.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	2021	2020
	kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	<u>62.022.800</u>	<u>50.000</u>
Nominel restgæld på lån.....	<u>39.186.539</u>	<u>37.571</u>

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2021.

11 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 2021 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.”

Michael Winther Rasmussen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-632025554580

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-30 17:31:27 UTC

NEM ID 

Lars Bjørn Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-392198117003

IP: 213.83.xxx.xxx

2022-05-31 05:41:38 UTC

NEM ID 

Carsten Rågård Højerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-861749320843

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-05-31 16:17:03 UTC

NEM ID 

Iben Green Madsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-411802730284

IP: 131.164.xxx.xxx

2022-06-01 06:43:50 UTC

NEM ID 

Michael Winther Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-632025554580

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-06-01 08:01:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XYBZA-FOELO-HU2GP-GG3HX-NEZMY-G3CV5

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 tidsstemplet 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/validate>