

K/S Bournemouth

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/5 - 2023

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2023

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 2022 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 30. maj 2023

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 – 1 mio. kr. og egenkapitalen pr. 31/12-2022 udgør 23,2 mio. kr.,

Selskabets primære drift før dagsværdi- og valutakursreguleringer udgør + 0,2 mio. kr. og er således forløbet planmæssigt og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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

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.

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.

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 2022

Noter	2022 kr.	2021 t.kr.
Lejeindtægter.....	4.418.012	3.869
Driftsomkostninger.....	1.479.214	1.575
Driftsresultat før værdireguleringer.....	2.938.798	2.294
1 Dagsværdi- og valutakursreguleringer.....	-1.249.319	9.226
Resultat før finansielle poster.....	1.689.479	11.520
2 Finansielle indtægter.....	4.497	7
3 Finansielle udgifter.....	2.693.989	2.701
Årets resultat.....	-1.000.013	8.826
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år.....	-1.000.013	8.826
	-1.000.013	8.826

Balance pr. 31. december 2022

A K T I V E R

Noter	2022 kr.	2021 t.kr.
4 Investeringsejendom.....	58.691.489	62.023
Materielle anlægsaktiver.....	58.691.489	62.023
5 Finansielle anlægsaktiver.....	0	130
Finansielle anlægsaktiver.....	0	130
Anlægsaktiver.....	58.691.489	62.153
Andre tilgodehavender.....	68.196	0
Tilgodehavender.....	68.196	0
Likvide beholdninger	220.397	264
Omsætningsaktiver.....	288.593	264
Aktiver.....	58.980.082	62.417

Balance pr. 31. december 2022

P A S S I V E R

Noter	2022 kr.	2021 t.kr.
Stamkapital.....	64.000.000	64.000
Ikke-indbetalt del af stamkapital.....	-13.541.412	-14.924
Overført resultat.....	-27.191.210	-26.191
6 Egenkapital.....	23.267.378	22.885
7 Prioritetsgæld.....	33.668.631	37.787
Bournemouth Komplementar ApS.....	234.072	223
Langfristede gældsforpligtelser.....	33.902.703	38.010
8 Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.700.000	1.400
Anden gæld.....	110.001	122
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.810.001	1.522
Gældsforpligtelser.....	35.712.704	39.532
Passiver.....	58.980.082	62.417
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Medarbejderforhold		
11 Værdiansættelse af investeringsejendom		
12 Eventualforpligtelser		

NOTER

	2022	2021
	kr.	t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld		
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom.....	-3.331.311	12.023
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld.....	2.081.992	-2.797
	<u>-1.249.319</u>	<u>9.226</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter.....	4.497	7
	<u>4.497</u>	<u>7</u>
3 Finansielle udgifter		
Prioritetsrenter.....	2.682.096	2.687
Renteudgifter.....	11.893	14
Øvrige finansielle omkostninger.....	0	0
	<u>2.693.989</u>	<u>2.701</u>

4 Investeringsejendom

	Travelodge 43, Christchurch Road, Bournemouth, England kr.
Kostpris 01.01.2022.....	80.628.242
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31.12.2022.....	80.628.242
Værdiregulering 01.01.2022.....	-18.605.442
Dagsværdiregulering.....	-3.331.311
Værdiregulering 31.12.2022.....	-21.936.753
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022.....	58.691.489
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021.....	62.022.800

5 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris 01.01.2022.....	130.358
Årets tilgang	0
Årets afgang	-130.358
Kostpris 31.12.2022.....	0
Værdiregulering 01.01.2022.....	0
Dagsværdiregulering.....	0
Værdiregulering 31.12.2022.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021.....	130.358

6 Egenkapital

	Stamkapital kr.	Ikke- indbetalt del af stamkapital kr.	Overført overskud kr.
Egenkapital pr. 01.01.2022.....	64.000.000	-14.923.590	-26.191.197
Årets resultat.....	0	0	-1.000.013
Årets netto-indskud mv.....	0	1.382.178	0
Egenkapital pr. 31.12.2022.....	64.000.000	-13.541.412	-27.191.210

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 125.641 andele á 390 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>kr.</u>
Forfald indenfor 5 år.....	33.668.631
Forfald efter 5 år.....	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	
31.12.2022.....	<u>33.668.631</u>

8 Kortfristet del af langfristet gæld

Forfald indenfor 1 år.....	<u>1.700.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	
31.12.2022.....	<u>1.700.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

	2022	2021
	kr.	t.kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom.....	<u>58.691.489</u>	<u>50.000</u>
Nominel restgæld på lån.....	<u>35.368.631</u>	<u>39.187</u>

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

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 2022 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Michael Winther Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 156.200.xxx.xxx

2023-06-03 09:02:18 UTC



Michael Winther Rasmussen

Direktør og dirigent

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

IP: 156.200.xxx.xxx

2023-06-03 09:02:18 UTC



Lars Bjørn Hansen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-06-04 06:23:42 UTC



Carsten Rågård Højerup

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-04 11:11:07 UTC



Iben Green Madsen

Godkendt revisor

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

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-06-05 06:39:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 056Z4-4VEAB-0HO1J-VEA61-Z4E46-ZYQV2

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>