

K/S Rowans
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 30 59 61 96

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. februar 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2024	12
Balance pr. 31.12.2024	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Rowans
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 30 59 61 96

Bestyrelse

Claus Schellerup (formand)
Mogens Basse Fisker
Martin Buhl

Komplementar

Rowans Komplementar ApS
CVR-nr. 30 50 13 81

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Rowans.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 25. februar 2025

Claus Schellerup
Formand

Mogens Basse Fisker

Martin Buhl

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Rowans

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Rowans for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 25. februar 2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende The Acorn House Care Centre, Whalley New Road, Blackburn, BB1 9SP, England og Agerskovvej 4H st, 2610 Rødovre. Ejendommen er hhv. erhvervet ved aftale af 14.12.2007 med overtagelse den 14.12.2007 og 01.05.2023.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Rowans. Årets resultat udviser et underskud på kr. -287.341

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -10.769.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. -4.850.116. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.599.288.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

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.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		1.073.418	982.207
Driftsomkostninger		(263.591)	(350.922)
Driftresultat før finansielle poster		809.827	631.285
Finansielle indtægter	3	257.540	268.649
Finansielle omkostninger	4	(2.008.296)	(1.649.345)
Resultat før værdireguleringer		(940.929)	(749.411)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	653.588	695.563
Årets resultat		(287.341)	(53.848)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(287.341)	(53.848)
I alt		(287.341)	(53.848)

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendom	6	11.987.489	11.333.901
Materielle anlægsaktiver		11.987.489	11.333.901
Anlægsaktiver i alt		11.987.489	11.333.901
Tilgodehavende investorindskud		8.000	1.000
Gældsbreve		3.740.706	4.407.307
Andre tilgodehavender		0	148.178
Tilgodehavender		3.748.706	4.556.485
Likvide beholdninger		14.195	14.348
Omsætningsaktiver i alt		3.762.901	4.570.833
Aktiver i alt		15.750.390	15.904.734

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		25.000.000	25.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.599.288)	(10.839.288)
Overført over-/underskud		(19.250.828)	(18.963.487)
Egenkapital		(4.850.116)	(4.802.775)
Prioritetsgæld	7	18.576.496	18.595.534
Gældsbreve	7	0	73.534
Langfristede gældsforpligtelser		18.576.496	18.669.068
Kortfristet del af langfristet gæld	7	681.174	779.852
Bankgæld		954.327	875.022
Anden gæld		388.509	383.567
Kortfristede gældsforpligtelser		2.024.010	2.038.441
Gældsforpligtelser		20.600.506	20.707.509
Passiver i alt		15.750.390	15.904.734
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	25.000.000	(10.839.288)	(18.963.487)	(4.802.775)
Årets resultat	0	0	(287.341)	(287.341)
Årets indskud	0	240.000	0	240.000
Egenkapital, ultimo	25.000.000	(10.599.288)	(19.250.828)	(4.850.116)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 250.

	2024 kr.	2023 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	106	108

Noter

1 Going concern

Selskabets prioritetsgæld er i 2014 blevet solgt af hidtidig 1. prioritetslångiver til en investorgruppe. Den nye långiver har givet tilsagn om, at lånet bibeholdes. Indbetalinger fra kommanditisterne med fradrag af driftsomkostninger og tillæg af eventuelle lejeindtægter skal anvendes til servicering af 1. og 2. prioritetsgælden.

Långiverne har på baggrund heraf givet tilsagn om langsigtet finansiering. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne vil være i stand til at indbetale 120 tkr. årligt. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

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 vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

3 Finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renter	254.993	266.047
Realiseret valutakursgevinst	2.547	2.602
	257.540	268.649

4 Finansielle omkostninger

Renter	(1.343.939)	(1.298.227)
Realiseret valutakurstab	0	(41.048)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(664.357)	(310.070)
	(2.008.296)	(1.649.345)

5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom	456.363	207.153
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	197.225	488.410
	653.588	695.563

Noter

	2024
	kr.
6 Investeringssejendom	
Kostpris 01.01.2024	22.832.081
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2024	22.832.081
Værdiregulering 01.01.2024	(11.498.180)
Valutakursregulering	456.363
Dagsværdiregulering	197.225
Værdiregulering 31.12.2024	(10.844.592)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	11.987.489

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringssejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	105.450
Afkastkrav, engelske principper	8,83%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringssejendommene er udlejet til Countrywide Care Homes (2) Ltd. på uopsigelige lejekontrakt løbende til 29.09.2038.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	8,33%	8,83%	9,33%
Værdi af ejendom i GBP	1.185.545	1.118.430	1.058.507
Værdi af ejendom i DKK	10.662.080	10.058.488	9.519.575
Egenkapital i DKK	(4.246.524)	(4.850.116)	(5.389.030)

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringssejendom.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af den danske lejligheds dagsværdi:

Nettolejeindtægter	108.540
Driftsudgifter	(38.530)
Afkastkrav	3,63%

Følsomhedsberegning

Afkastkrav	3,13%	3,63%	4,13%
Værdi af ejendom	2.237.212	1.929.000	1.695.428
Egenkapital	(4.541.904)	(4.850.116)	(5.083.688)

Lejligheden er udlejet på en standard beboelseslejekontrakt.

Der henvises til note vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringssejendom.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	9.026	0	899,34	81.174
Forfald 0-1 år	0	600.000	100,00	600.000
Forfald 1-5 år	41.871	0	899,34	376.558
Forfald 1-5 år	0	2.400.000	100,00	2.400.000
Forfald efter 5 år	1.540.011	0	899,34	13.849.938
Forfald efter 5 år	0	1.950.000	100,00	1.950.000
Langfristet gæld 31.12.2024	1.590.908	4.950.000		19.257.670
Langfristet gæld 31.12.2023	1.599.133	5.732.839		19.448.920

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er deposit account pantsat.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	3.740.706	4.407.307
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	11.987.489	11.333.901

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen

Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 11:28:56

Underskrevet med MitID



Claus Schellerup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Schellerup

Bestyrelsesformand

ID: b1b575f6-f194-464c-b12d-fb6619280312

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 18:19:49

Underskrevet med MitID



Martin Buhl

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Buhl

Bestyrelsesmedlem

ID: c2f162c7-8847-4dc4-8cd3-bdfb62cccc01

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-03-2025 kl.: 10:23:24

Underskrevet med MitID



Mogens Fisker

Navnet returneret af dansk MitID var:

Mogens Basse Fisker

Bestyrelsesmedlem

ID: fa42aeec-b983-4680-9c9c-d577e92a6359

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 16:33:11

Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Almtoft Lund

Revisor

ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 17:21:14

Underskrevet med MitID

