

K/S Rowans
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 30 59 61 96

Årsrapport 2020

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. februar 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2020	12
Balance pr. 31.12.2020	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Rowans
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 30 59 61 96
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Claus Schellerup (formand)
Mogens Basse Fisker
Martin Buhl

Komplementar

Rowans Komplementar ApS
CVR-nr. 30 50 13 81

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 18. februar 2021

Claus Schellerup
Formand

Mogens Basse Fisker

Martin Buhl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Rowans

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rowans for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 18. februar 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Acorn House Care Centre, Whalley New Road, Blackburn, BB1 9SP, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 14.12.2007 med overtagelse den 14.12.2007.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 blev driftsmæssig som forventet for K/S Rowans. Årets resultat udviser et overskud på kr. 2.163.412

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 2.316.365.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2020 udgør kr. -4.752.380. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.579.288.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

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 823,78 pr. 31.12.2020 (876,64 pr. 31.12.2019).

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

Investerings ejendom

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Lejeindtægter		833.799	825.682
Driftsomkostninger		(192.688)	(561.444)
Driftresultat før finansielle poster		641.111	264.238
Finansielle indtægter	3	1.575.859	246.351
Finansielle omkostninger	4	(1.113.576)	(2.440.734)
Resultat før værdireguleringer		1.103.394	(1.930.145)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	1.060.018	609.035
Årets resultat		2.163.412	(1.321.110)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		2.163.412	(1.321.110)
I alt		2.163.412	(1.321.110)

Balance pr. 31.12.2020
Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendom	6	10.023.672	8.963.654
Materielle anlægsaktiver		10.023.672	8.963.654
Anlægsaktiver i alt		10.023.672	8.963.654
Tilgodehavende investorindskud		0	8.000
Andre tilgodehavender		4.866.634	5.383.947
Tilgodehavender		4.866.634	5.391.947
Likvide beholdninger		13.723	471
Omsætningsaktiver i alt		4.880.357	5.392.418
Aktiver i alt		14.904.029	14.356.072

Balance pr. 31.12.2020
Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		22.000.000	22.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.579.288)	(10.179.288)
Overført over-/underskud		(17.173.092)	(19.336.504)
Egenkapital	7	(4.752.380)	(7.515.792)
Prioritetsgæld	8	17.424.299	19.638.896
Langfristede gældsforpligtelser		17.424.299	19.638.896
Kortfristet del af langfristet gæld	8	1.030.401	1.090.464
Bankgæld		899.770	844.211
Anden gæld		301.939	298.293
Kortfristede gældsforpligtelser		2.232.110	2.232.968
Gældsforpligtelser		19.656.409	21.871.864
Passiver i alt		14.904.029	14.356.072
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	11		
Eventualforpligtigelser	12		

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 under forudsætning af, at kommanditisterne i 2021 foretager indbetalinger til selskabet på 600 tkr. Indbetalingerne 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 600 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.

Selskabets drift har ikke været direkte påvirket af hverken Brexit, COVID-19 pandemien eller de afledte restriktioner mv. Det er dog på nuværende tidspunkt ikke muligt at skønne pålideligt om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser disse forhold vil have på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har værdiansat selskabets investeringsejendom ud fra en forventning om, at der igen vil ske en stabilisering af markedet for investeringsejendomme.

3 Finansielle indtægter

Renter
Realiseret valutakursgevinst
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

2020 kr.	2019 kr.
318.450	246.351
1.062	0
1.256.347	0
1.575.859	246.351

4 Finansielle omkostninger

Renter
Realiseret valutakurstab
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(1.091.512)	(1.128.709)
(22.064)	(17.277)
0	(1.294.748)
(1.113.576)	(2.440.734)

Noter

5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom
 Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom

2020	2019
kr.	kr.
(540.494)	499.445
1.600.512	109.590
1.060.018	609.035

6 Investeringsejendom

Kostpris 01.01.2020

Kostpris 31.12.2020

Værdiregulering 01.01.2020
 Valutakursregulering
 Dagsværdiregulering
Værdiregulering 31.12.2020

2020
kr.
21.207.081
21.207.081
(12.243.427)
(540.494)
1.600.512
(11.183.409)
10.023.672

Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	97.419
Afkastkrav, engelske principper	7,50%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	7,00%	7,50%	8,00%
Værdi af ejendom i GBP	1.303.703	1.216.790	1.140.741
Værdi af ejendom i DKK	10.739.648	10.023.672	9.397.192
Egenkapital i DKK	(4.036.403)	(4.752.380)	(5.378.859)

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

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
7 Egenkapital				
Egenkapital, primo	22.000.000	(10.179.288)	(19.336.504)	(7.515.792)
Årets resultat	0	0	2.163.412	2.163.412
Årets indskud	0	600.000	0	600.000
Egenkapital, ultimo	22.000.000	(9.579.288)	(17.173.092)	(4.752.380)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 220.

	2020 kr.	2019 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	96	102

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	125.082	0	823,78	1.030.401
Forfald 1-5 år	495.756	0	823,78	4.083.942
Forfald efter 5 år	1.619.408	0	823,78	13.340.358
Langfristet gæld 31.12.2020	2.240.246	0		18.454.701
Langfristet gæld 31.12.2019	2.364.638	0		20.729.360

Noter

9 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 indestående i pengeinstitut og deposit account pantsat.

	2020 kr.	2019 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut og deposit account.	4.866.634	5.383.947
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	10.023.672	8.963.654

10 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2019	3.750
Opkrævninger i 2020	240.000
- Indbetalt i 2020	243.750
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2020	0

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

11 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2020.

12 Eventualforpligtigelser

Ingen

Claus Schellerup

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-662104525918 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2021 kl.: 11:09:58
Underskrevet med NemID

Martin Buhl

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-541258275230 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2021 kl.: 12:12:24
Underskrevet med NemID

Mogens Basse Fisker

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-808677296444 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 27-02-2021 kl.: 10:33:42
Underskrevet med NemID

Morten Almtoft Lund

Som Revisor
RID: 97588130 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2021 kl.: 16:17:33
Underskrevet med NemID

Jan Sørensen

Som Dirigent
RID: 68916095 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 19-02-2021 kl.: 12:50:59
Underskrevet med NemID