

K/S Rose Lodge
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 30 82 44 07

Årsrapport 2021

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2021	12
Balance pr. 31.12.2021	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Rose Lodge
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 30 82 44 07

Bestyrelse

Søren Gotfred Damstrup (formand)
Michael Miravet Sorribes
Morten Christiansen

Komplementar

Rose Lodge Komplementar ApS
CVR-nr. 30 82 44 15

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 2021 for K/S Rose Lodge.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 29. juni 2022

Søren Gotfred Damstrup
Formand

Michael Miravet Sorribes

Morten Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Rose Lodge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Rose Lodge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 29. juni 2022

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 Rose Lodge Care Home, Carers Way, Newton Aycliffe, Durham DL5 4SE, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 12.12.2007 med overtagelse den 17.01.2008.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2021 blev driftsmæssig som forventet for K/S Rose Lodge. Årets resultat udviser et underskud på kr. -15.457.411

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -16.333.643.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2021 udgør kr. -1.417.678. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 11.191.494. Selskabet ejer 10.000 af egne anparter svarende til 10,0%.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 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 886,04 pr. 31.12.2021 (823,78 pr. 31.12.2020).

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 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter		3.086.650	3.584.161
Driftsomkostninger		(348.513)	(415.836)
Driftresultat før finansielle poster		2.738.137	3.168.325
Finansielle indtægter	2	0	2.074.098
Finansielle omkostninger	3	(3.942.599)	(2.162.183)
Resultat før værdireguleringer		(1.204.462)	3.080.240
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(14.252.949)	(4.658.338)
Årets resultat		(15.457.411)	(1.578.098)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(15.457.411)	(1.578.098)
I alt		(15.457.411)	(1.578.098)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendom	5	27.024.219	41.277.168
Materielle anlægsaktiver		27.024.219	41.277.168
Anlægsaktiver i alt		27.024.219	41.277.168
Tilgodehavende investorindskud		420.724	440.724
Gældsbreve		0	0
Andre tilgodehavender		5.657.592	4.853.832
Periodeafgrænsningsposter		0	79.348
Tilgodehavender		6.078.316	5.373.904
Likvide beholdninger		249.587	390.618
Omsætningsaktiver i alt		6.327.903	5.764.522
Aktiver i alt		33.352.122	47.041.690

Balance pr. 31.12.2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Stamkapital		37.700.000	37.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(11.191.494)	(11.691.494)
Overført over-/underskud		(27.926.184)	(12.348.773)
Egenkapital		(1.417.678)	12.959.733
Kortfristet del af langfristet gæld	6	34.174.563	33.311.993
Anden gæld		262.820	769.964
Periodeafgrænsningsposter		332.417	0
Kortfristede gældsforpligtelser		34.769.800	34.081.957
Gældsforpligtelser		34.769.800	34.081.957
Passiver i alt		33.352.122	47.041.690
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	37.000.000	(11.691.494)	(12.348.773)	12.959.733
Kapitalforhøjelse	700.000	(700.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(15.457.411)	(15.457.411)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(120.000)	(120.000)
Årets indskud	0	1.200.000	0	1.200.000
Egenkapital, ultimo	37.700.000	(11.191.494)	(27.926.184)	(1.417.678)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 377.

	2021 kr.	2020 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	112	117

Noter

1 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.

Finansieringsforhold

1. prioritetslångiver anser Loan to Value-klausulen i låneaftalen for brudt og har som følge heraf i november 2016 taget ejendommen i receivership. Ledelsen og administrator har i 2022 indgået en aftale med en ny 1. prioritetslångiver om at overtage finansiering af selskabet, således at den fremadrettet drift er sikret.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet efter fortsat drift.

2 Finansielle indtægter

Renter
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

2021 kr.	2020 kr.
0	2.515
0	2.071.583
0	2.074.098

3 Finansielle omkostninger

Renter
Realiseret valutakurstab
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(1.861.904)	(1.903.686)
(1)	(258.497)
(2.080.694)	0
(3.942.599)	(2.162.183)

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	3.119.664	(2.648.658)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(17.372.613)	(2.009.680)
	(14.252.949)	(4.658.338)

	2021
	kr.
5 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2021	55.562.660
Kostpris 31.12.2021	55.562.660
Værdiregulering 01.01.2021	(14.285.492)
Valutakursregulering	3.119.664
Dagsværdiregulering	(17.372.613)
Værdiregulering 31.12.2021	(28.538.441)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2021	27.024.219

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	436.677
Afkastkrav, engelske principper	13,41%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Countrywide Care Homes (2) Ltd. på en uopsigelige lejekontrakt løbende til 10.06.2037.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	12,91%	13,41%	13,91%
Værdi af ejendom i GBP	3.168.107	3.050.000	2.940.382
Værdi af ejendom i DKK	28.070.699	27.024.220	26.052.962
Egenkapital i DKK	(371.199)	(1.417.678)	(2.388.936)

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	3.857.000	0	886,04	34.174.563
Langfristet gæld 31.12.2021	3.857.000	0		34.174.563
Langfristet gæld 31.12.2020	3.919.000	1.028.055		33.311.993

7 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 pantsat.

	2021 kr.	2020 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	249.587	0
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	27.024.219	41.277.168

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2021.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Jan Vester Sørensen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-693281684416

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 12:56:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Gotfred Damstrup

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-326241274030

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2022 kl.: 16:46:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Miravet Sorribes

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-168945974334

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 17:40:41

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem

PID: 9208-2002-2-742502565243

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 12:58:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Almtoft Lund

Som Revisor

RID: 97588130

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2022 kl.: 12:43:37

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.