

K/S Old Rossington
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 16 98 88

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. juni 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 Old Rossington
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 29 16 98 88

Bestyrelse

Gareth Wayne Garvey (formand)
Lasse Tranberg Hansen
Joan Blomsterberg

Komplementar

Old Rossington Komplementar ApS
CVR-nr. 29 16 98 96

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

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

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 30. juni 2025

Gareth Wayne Garvey
Formand

Lasse Tranberg Hansen

Joan Blomsterberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Old Rossington

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Old Rossington 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.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 30. juni 2025

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 Amethyst House, Sheep Bridge Lane, Rossington, Doncaster DN11 0EZ, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.03.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Old Rossington. Årets resultat udviser et underskud på kr. -796.823

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 550.574.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. -15.596.102. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 9.087.251. Selskabet ejer 15.000 af egne anparter svarende til 15,0%.

Der henviser til note 1 vedr. going concern og forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

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 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 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		83.135	0
Driftsomkostninger		(199.821)	(290.846)
Driftresultat før finansielle poster		(116.686)	(290.846)
Finansielle indtægter	3	400.388	119.652
Finansielle omkostninger	4	(1.301.832)	(1.631.485)
Resultat før værdireguleringer		(1.018.130)	(1.802.679)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	221.307	60.996
Årets resultat		(796.823)	(1.741.683)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(796.823)	(1.741.683)
I alt		(796.823)	(1.741.683)

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	1.816.666	1.595.359
Materielle anlægsaktiver		1.816.666	1.595.359
Anlægsaktiver i alt		1.816.666	1.595.359
Gældsbreve		6.875.719	6.924.766
Andre tilgodehavender		0	12.866
Tilgodehavender		6.875.719	6.937.632
Likvide beholdninger		57.233	171.204
Omsætningsaktiver i alt		6.932.952	7.108.836
Aktiver i alt		8.749.618	8.704.195

Balance pr. 31.12.2024

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		35.000.000	29.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(9.087.251)	(4.737.251)
Overført over-/underskud		(41.508.851)	(40.464.528)
Egenkapital		(15.596.102)	(16.201.779)
Prioritetsgæld	8	4.600.000	20.691.934
Gældsbreve	8	1.677.129	1.728.726
Langfristede gældsforpligtelser		6.277.129	22.420.660
Kortfristet del af langfristet gæld	8	17.165.840	1.118.893
Bankgæld		499.474	476.611
Anden gæld		403.277	889.810
Kortfristede gældsforpligtelser		18.068.591	2.485.314
Gældsforpligtelser		24.345.720	24.905.974
Passiver i alt		8.749.618	8.704.195
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	11		
Medarbejderforhold	11		
Eventualforpligtigelser	12		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	Stamkapital	Ikke indbetalt del af stamkapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	29.000.000	(4.737.251)	(40.464.528)	(16.201.779)
Kapitalforhøjelse	6.000.000	(6.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(796.823)	(796.823)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(247.500)	(247.500)
Årets indskud	0	1.650.000	0	1.650.000
Egenkapital, ultimo	35.000.000	(9.087.251)	(41.508.851)	(15.596.102)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 350.

	2024	2023
	kr.	kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	91	47

Noter

1 Going concern

Selskabet har indgået ny lejeaftale med ny operatør pr. 18/7-2022, der efterfølgende er blevet lavet ændringer til gældende fra 9/8-2023. Aftalen udløber d. 17/7-2037. Der er aftalt lejefri periode i lejekontraktens første 2 år.

Der er indgået aftale med 2. prioritetslångiver omkring de fremtidige rente- og afdragsvilkår. Selskabet har sammen med administrator forhandlet en ny låneaftale på plads med 1. prioritetslångiver, der forventes at blive endelig i 2025. De to nye låneaftaler sikrer kommanditselskabets fremtidige finansiering samt likviditetsmæssige stilling.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en DCF 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. Grundet lejekontraktens efter engelske forhold korte restløbetid, vil ejendommens værdi frem til 2037 falde.

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.

	2024	2023
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter	70.446	70.022
Realiseret valutakursgevinst	675	49.630
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	329.267	0
	400.388	119.652
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.064.000)	(1.311.716)
Realiseret valutakurstab	(237.832)	(78.194)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	(241.575)
	(1.301.832)	(1.631.485)
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	77.413	35.264
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	143.894	25.732
	221.307	60.996

Noter

	2024
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2024	<u>36.226.525</u>
Kostpris 31.12.2024	<u>36.226.525</u>
Værdiregulering 01.01.2024	(34.631.166)
Valutakursregulering	77.413
Dagsværdiregulering	<u>143.894</u>
Værdiregulering 31.12.2024	<u>(34.409.859)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	<u>1.816.666</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettopengestrømme i GBP i hele lejeperioden	481.480
Afkastkrav, engelske principper	9,00%

Investeringsejendommen er udlejet til Addus Ltd. på uopsigelig lejekontrakt løbende til 17.07.2037.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>8,50%</u>	<u>9,00%</u>	<u>9,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	211.000	202.000	194.000
Værdi af ejendom i DKK	1.897.607	1.816.666	1.744.720
Egenkapital i DKK	<u>(15.515.160)</u>	<u>(15.596.102)</u>	<u>(15.668.048)</u>

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

Noter

7 Gældsbreve

Af tilgodehavender vedrørende gældsbreve forfalder kr. 6.875.719 til betaling om mere end 12 måneder fra balancedagen.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr	Amortiseret kostpris kr.
Forfald 0-1 år	0	17.353.709	100,00	17.353.709	17.332.238
Forfald 1-5 år	0	2.600.000	100,00	2.600.000	2.514.116
Forfald efter 5 år	0	3.677.129	100,00	3.677.129	3.596.615
Langfristet gæld					
31.12.2024	0	23.630.838		23.630.838	23.442.969
Langfristet gæld 31.12.2023	1.885.250	7.578.726		23.748.892	23.539.553

9 Gældsbreve

Af tilgodehavender vedrørende gældsbreve forfalder kr. 6.875.719 til betaling om mere end 12 måneder fra balancedagen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	41.667	162.146
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	1.816.666	1.595.359

11 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

12 Eventualforpligtigelser

Ingen