

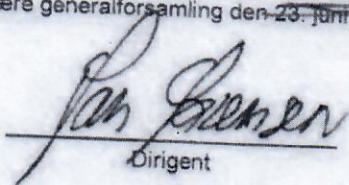


K/S Hawthorn
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 84 52 47

Årsrapport 2017

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den ~~23. juni~~ 2017

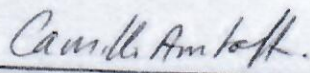
1. Maj 2018

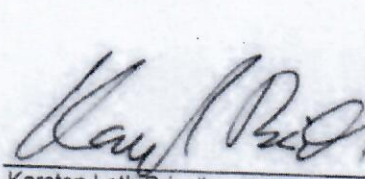

Dirigent


Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

1. Maj 2018
Søborg, den ~~23. juni~~ 2017


Camilla Amtoft
Formand


Karsten Leth Brisell


Poul Ertner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2017	9
Balance pr. 31.12.2017	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Hawthorn
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 84 52 47
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Camilla Amtoft (formand)
Karsten Leth Brisell
Poul Ertner

Komplementar

Hawthorn Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 72 82

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Hawthorn.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Betingelsen for fravalg af revision er i henhold til årsregnskabsloven opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udløjning af ejendommen beliggende 270 Unthank Road, Norwich, NR2 2AJ, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2006 med overtagelse den 23.03.2007.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev ikke driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et overskud på kr. 33.640.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 848.930.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2017 udgør kr. -5.428.482. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 5.239.096.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog 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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Løjeindtægter		758.620	1.200.447
Driftsomkostninger		(608.256)	(327.373)
Driftresultat før finansielle poster		<u>150.364</u>	<u>873.074</u>
Finansielle indtægter	2	456.378	2.249.082
Finansielle omkostninger	3	(969.655)	(1.171.086)
Resultat før værdireguleringer		<u>(362.913)</u>	<u>1.951.070</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	396.553	(3.396.539)
Årets resultat		<u><u>33.640</u></u>	<u><u>(1.445.469)</u></u>

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2017
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendom	5	7.988.422	7.591.869
Materielle anlægsaktiver		<u>7.988.422</u>	<u>7.591.869</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.988.422</u>	<u>7.591.869</u>
Tilgodehavende investorindskud		2.810.605	2.914.405
Tilgodehavender		<u>2.810.605</u>	<u>2.914.405</u>
Likvide beholdninger		119.099	2
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.929.704</u>	<u>2.914.407</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.918.126</u></u>	<u><u>10.506.276</u></u>

Balance pr. 31.12.2017
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Stamkapital			
Ikke indbetalt del af stamkapital		18.040.000	14.040.000
Overført over-/underskud		(5.239.096)	(1.528.896)
Egenkapital	6	<u>(18.229.386)</u>	<u>(18.263.026)</u>
		(5.428.482)	(5.751.922)
Prioritetsgæld	7	14.375.632	14.582.452
Gældsbreve	7	300.000	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>14.675.632</u>	<u>14.582.452</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	121.379	95.619
Bankgæld		1.085.735	1.091.988
Anden gæld		463.862	488.139
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.670.976</u>	<u>1.675.746</u>
Gældsforpligtelser		<u>16.346.608</u>	<u>16.258.198</u>
Passiver i alt		<u>10.918.126</u>	<u>10.506.276</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

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 administrators registreringer og 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.

Going Concern

Som følge af selskabets negative resultat før værdireguleringer og gæld der væsentligt overstiger selskabets aktiver, vil virksomhedens fortsatte drift kræve tilførsel af likviditet. Usikkerheden henføres til opfyldelse af tilsagn fra investorerne om tilførsel af likviditet til dækning af driftsomkostningerne ved selskabets virksomhed. Ledelsen bedømmer, at investorerne vil være i stand til at opfylde kravet om tilførsel af likviditet.

Fremtidsudsigter

Ejendommens stand er ringe og vil inden for kort tid ikke leve op til formålet omkring anvendelse til plejehjemsdrift. 1. prioritets långiver har taget ejendommen i LPA Receivership. Selskabets ledelse forhandler med långiver om at købe lånet ud til underkurs i samarbejde med ekstern financier og har planer om efterfølgende at renovere ejendommen tilstrækkeligt til at kunne leve op til myndighedernes krav. Således vil en rentabel drift af plejehjemmet kunne fortsætte.

	2017 kr.	2016 kr.
2 Finansielle indtægter		
Realiseret valutakursgevinst	4.001	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	452.377	2.249.082
	456.378	2.249.082
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(967.847)	(1.171.086)
Realiseret valutakurstab	(1.808)	0
	(969.655)	(1.171.086)

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(255.301)	(1.552.541)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	651.854	(1.843.998)
	<u>396.553</u>	<u>(3.396.539)</u>
5 Investeringsejendom		2017
Kostpris 01.01.2017		kr.
Tilgang		<u>24.315.316</u>
Afgang		0
Kostpris 31.12.2017		<u>0</u>
		<u>24.315.316</u>
Værdiregulering 01.01.2017		(16.723.447)
Valutakursregulering		(255.301)
Dagsværdiregulering		651.854
Værdiregulering 31.12.2017		<u>(16.326.894)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017		<u>7.988.422</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	72.256		
Afkastkrav, engelske principper	7,11%		
Forventede handelsomkostninger	6,75%		
Følsomhedsberegning			
Afkastkrav, engelske principper	<u>6,61%</u>	<u>7,11%</u>	<u>7,61%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.024.012	952.000	889.451
Værdi af ejendom i DKK	8.592.691	7.988.422	7.463.558
Egenkapital i DKK	<u>(4.824.213)</u>	<u>(5.428.482)</u>	<u>(5.953.346)</u>

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

Noter

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr</u>
6 Egenkapital				
Egenkapital, primo	14.040.000	(1.528.896)	(18.263.026)	(5.751.922)
Kapitalforhøjelse	4.000.000	(4.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	33.640	33.640
Årets indskud	0	289.800	0	289.800
Egenkapital, ultimo	<u>18.040.000</u>	<u>(5.239.096)</u>	<u>(18.229.386)</u>	<u>(5.428.482)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 69.000 anpartar á kr. 261.

	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>76</u>	<u>22</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Nominal restgæld GBP</u>	<u>Nominal restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominal restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	14.465	0	839,12	121.379,00
Forfald 0-1 år	0	0	100,00	0,00
Forfald 1-5 år	159.339	0	839,12	1.337.047,00
Forfald 1-5 år	0	0	100,00	0,00
Forfald efter 5 år	1.440.538	0	839,12	12.087.842,00
Forfald efter 5 år	0	1.250.743	100,00	1.250.743,00
Langfristet gæld 31.12.2017	<u>1.614.342</u>	<u>1.250.743</u>		<u>14.797.011</u>
Langfristet gæld 31.12.2016	1.580.907	950.743		14.678.071

Noter

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 indestående i pengeinstitut pantsat.

	2017 kr.	2016 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	119.099	0
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	7.988.422	7.591.869

9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2016

Opkrævninger i 2017

- Indbetalt i 2017

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2017

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

kr.
0
159.600
145.600
14.000

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

11 Eventualforpligtigelser

Ingen