

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

## Årsrapport 2018

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / - 2019



Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

### Bestyrelsen

Søborg, den / 2019



Camilla Amtoft  
Formand



Karsten Leth Brisell



Poul Ertner

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2018	9
Balance pr. 31.12.2018	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 2018 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 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning 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

2018 blev driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -569.639.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -32.403.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2018 udgør kr. -7.435.321. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 6.676.296.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, idet der dog 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.

## 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 ejendommens 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		<b>687.489</b>	<b>758.620</b>
Driftsomkostninger		(285.683)	(608.256)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<b>401.806</b>	<b>150.364</b>
Finansielle indtægter	3	189.578	456.378
Finansielle omkostninger	4	(939.120)	(969.655)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>(347.736)</b>	<b>(362.913)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(221.903)	396.553
<b>Årets resultat</b>		<b>(569.639)</b>	<b>33.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		(569.639)	33.640
<b>I alt</b>		<b>(569.639)</b>	<b>33.640</b>

**Balance pr. 31.12.2018**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	7.766.519	7.988.422
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.766.519</b></u>	<u><b>7.988.422</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.766.519</b></u>	<u><b>7.988.422</b></u>
Tilgodehavende investorindskud		1.862.906	2.810.605
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.862.906</b></u>	<u><b>2.810.605</b></u>
Likvide beholdninger		<u>41.081</u>	<u>119.099</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.903.987</b></u>	<u><b>2.929.704</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>9.670.506</b></u></u>	<u><u><b>10.918.126</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2018**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		18.040.000	18.040.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(6.676.296)	(5.239.096)
Overført over-/underskud		(18.799.025)	(18.229.386)
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>(7.435.321)</u></b>	<b><u>(5.428.482)</u></b>
Prioritetsgæld	8	15.534.628	14.375.632
Gældsbreve	8	0	300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.534.628</u></b>	<b><u>14.675.632</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	635.432	121.379
Bankgæld		497.410	1.085.735
Anden gæld		438.357	463.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.571.199</u></b>	<b><u>1.670.976</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>17.105.827</u></b>	<b><u>16.346.608</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>9.670.506</u></b>	<b><u>10.918.126</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	10		
Medarbejderforhold	11		
Eventualforpligtigelser	12		

## Noter

### 1 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.

### 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 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.

#### 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 Recievership. 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.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Realiseret valutakursgevinst	78	4.001
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	189.500	452.377
	<u><b>189.578</b></u>	<u><b>456.378</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(937.730)	(967.847)
Realiseret valutakurstab	(1.390)	(1.808)
	<u><b>(939.120)</b></u>	<u><b>(969.655)</b></u>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(113.574)	(255.301)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(108.329)	651.854
	<u><b>(221.903)</b></u>	<u><b>396.553</b></u>

## Noter

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2018	24.315.316
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31.12.2018</b>	<b>24.315.316</b>
Værdiregulering 01.01.2018	(16.326.894)
Valutakursregulering	(113.574)
Dagsværdiregulering	(108.329)
<b>Værdiregulering 31.12.2018</b>	<b>(16.548.797)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018</b>	<b>7.766.519</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	75.171
Afkastkrav, engelske principper	7,50%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 14.12.2036.

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>7,00%</u>	<u>7,50%</u>	<u>8,00%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.005.969	938.904	880.222
Værdi af ejendom i DKK	8.321.271	7.766.520	7.281.112
Egenkapital i DKK	<u>(6.880.570)</u>	<u>(7.435.321)</u>	<u>(7.920.728)</u>

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

## Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
<b>7 Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	18.040.000	(5.239.096)	(18.229.386)	(5.428.482)
Årets resultat	0	0	(569.639)	(569.639)
Årets indskud	0	(1.437.200)	0	(1.437.200)
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>18.040.000</b>	<b>(6.676.296)</b>	<b>(18.799.025)</b>	<b>(7.435.321)</b>

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

	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>97</u>	<u>76</u>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	16.373	0	827,19	135.432
Forfald 0-1 år	0	500.000	100,00	500.000
Forfald 1-5 år	155.803	0	827,19	1.288.782
Forfald 1-5 år	0	2.000.000	100,00	2.000.000
Forfald efter 5 år	1.419.970	0	827,19	11.745.846
Forfald efter 5 år	0	500.000	100,00	500.000
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2018</b>	<b>1.592.145</b>	<b>3.000.000</b>		<b>16.170.060</b>
Langfristet gæld				
31.12.2017	1.614.342	1.250.743		14.797.011

## 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 pantsat.

	2018 kr.	2017 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<b>41.081</b>	<b>119.099</b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<b>7.766.519</b>	<b>7.988.422</b>

### 10 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2017	14.000
Udlodninger i 2018	-791.501
- Udbetalt i 2018	-777.501
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2018	<b>0</b>

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

### 11 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2018.

### 12 Eventualforpligtigelser

Ingen