

K/S Hawthorn
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 84 52 47

Årsregnskab 2015

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17 / 5 2016



Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

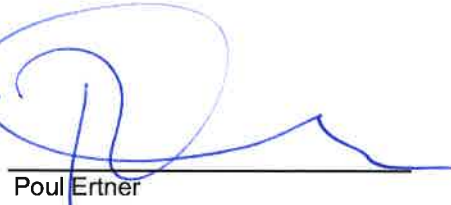
København, den 12. maj 2016



Camilla Amtoft
Formand



Karsten Leth Brisell



Poul Ertner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Hawthorn
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 84 52 47
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Camilla Amtoft (formand)
Karsten Leth Brisell
Poul Ertner

Komplementar

Hawthorn Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 72 82

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Hawthorn.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen har besluttet, at årsregnskabet ikke skal revideres.

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

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

2015 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -2.289.409.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 1.132.575.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes stærkt utilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -10.729.364. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 5.451.807.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 14.12.2036.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 1.086.681 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 114.917 og en afkastfaktor på 10,00 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.587.620 samt et prioritetslån på DKK 3.866.000 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,16 % p.a. med udløb i 2027. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2027. Anden finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2014.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet. Alle kommanditister på nær én, har efter balancedagen indgået aftale med selskabets 2. prioritets långiver om afvikling af lånet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakur-sregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

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 renteomkostninger 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 eventuelle 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. 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 anvendes 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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Lejeindtægter		767.923	1.027.543
Driftsomkostninger		(508.754)	(297.915)
Driftresultat før finansielle poster		259.169	729.628
Finansielle indtægter	2	674	1.297
Finansielle omkostninger	3	(2.343.542)	(2.232.515)
Resultat før værdireguleringer		(2.083.699)	(1.501.590)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	(205.710)	700.588
Årets resultat		(2.289.409)	(801.002)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	10.988.408	11.194.118
Materielle anlægsaktiver		<u>10.988.408</u>	<u>11.194.118</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.988.408</u>	<u>11.194.118</u>
Tilgodehavende investorindskud		39.445	13.971
Andre tilgodehavender		0	36
Periodeafgrænsningsposter		0	6.268
Tilgodehavender		<u>39.445</u>	<u>20.275</u>
Likvide beholdninger		<u>2</u>	<u>8.413</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>39.447</u>	<u>28.688</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.027.855</u></u>	<u><u>11.222.806</u></u>

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		11.540.000	16.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(5.451.807)	(7.878.001)
Overført over-/underskud		(16.817.557)	(17.025.948)
Egenkapital	6	<u>(10.729.364)</u>	<u>(8.903.949)</u>
Prioritetsgæld	7	15.988.123	14.801.339
Langfristede gældsforpligtelser		<u>15.988.123</u>	<u>14.801.339</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	3.931.727	3.918.333
Bankgæld		1.586.610	1.199.130
Anden gæld		250.759	207.954
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.769.096</u>	<u>5.325.417</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.757.219</u>	<u>20.126.755</u>
Passiver i alt		<u><u>11.027.855</u></u>	<u><u>11.222.806</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtigelser	10		

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.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>9,50%</u>	<u>10,00%</u>	<u>10,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.143.875	1.086.681	1.034.934
Værdi af ejendom i DKK	11.566.745	10.988.408	10.465.151
Egenkapital i DKK	<u>(10.151.027)</u>	<u>(10.729.364)</u>	<u>(11.252.621)</u>

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. Selskabets ledelse forhandler om indfrielse af 2. prioritetslånet med selskabets bankforbindelse. Udfaldet af disse forhandlinger er afsluttet i af foråret 2016. Der er aftalt en indfrielsesaftale med banken. Ledelsen aflægger derfor i overensstemmelse med foranstående årsregnskab under forudsætning om fortsat drift.

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.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	7	8
Realiseret valutakursgevinst	667	1.289
	<u>674</u>	<u>1.297</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.414.746)	(1.308.897)
Realiseret valutakurstab	(1.931)	(459)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(926.865)	(923.159)
	<u>(2.343.542)</u>	<u>(2.232.515)</u>

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	702.235	700.588
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(907.945)	0
	(205.710)	700.588
5 Investeringsejendom		2015 kr.
Kostpris 01.01.2015		24.315.316
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31.12.2015		24.315.316
Værdiregulering 01.01.2015		(13.121.198)
Valutakursregulering		702.235
Dagsværdiregulering		(907.945)
Værdiregulering 31.12.2015		(13.326.908)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		10.988.408
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		11.194.118

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	16.000.000	(7.878.001)	(17.025.948)	(8.903.949)
Kapitalnedsættelse	(4.960.000)	2.397.617	2.562.383	0
Kapitalforhøjelse	500.000	(500.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(2.289.409)	(2.289.409)
Hensat til tab på investorindskud	0	0	(64.583)	(64.583)
Årets indskud	0	528.577	0	528.577
Egenkapital 31.12.2015	11.540.000	(5.451.807)	(16.817.557)	(10.729.364)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 69.000 anparter á kr. 167.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>79</u>	<u>79</u>

Stamkapital

Bevægelser i
stamkapitalen

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	16.000.000	16.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	4.000.000	0	0
Kapitalnedsættelse	(4.960.000)	0	0	0	0
Stamkapital ultimo	11.540.000	16.000.000	16.000.000	12.000.000	12.000.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	6.500	0	1.011,19	65.727
Forfald 0-1 år	0	3.866.000	100,00	3.866.000
Forfald 1-5 år	102.803	0	1.011,19	1.039.529
Forfald efter 5 år	1.478.317	0	1.011,19	14.948.594
Langfristet gæld 31.12.2015	1.587.620	3.866.000		19.919.850
Langfristet gæld 31.12.2014	1.561.079	3.866.000		18.719.671

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.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>10.988.408</u>	<u>11.194.118</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen