

**K/S Hawthorn**  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 29 84 52 47

## **Årsrapport 2023**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. februar 2024

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Hawthorn  
c/o Procura Management A/S  
Slotsmarken 18, 1  
2970 Hørsholm  
CVR-nr. 29 84 52 47

### Bestyrelse

Martin Eriksen (formand)  
Karsten Leth Brisell  
Poul Ertner

### Komplementar

Hawthorn Komplementar ApS  
CVR-nr. 29 84 72 82

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

### Bestyrelsen

Hørsholm, den 8. februar 2024

---

Martin Eriksen  
Formand

---

Karsten Leth Brisell

---

Poul Ertner

## 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

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -599.967

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -153.755.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2023 udgør kr. -9.007.920. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.468.296.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der 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.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 857,72 pr. 31.12.2023 (838,45 pr. 31.12.2022).

## 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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
<b>Lejeindtægter</b>		731.197	696.275
Driftsomkostninger		(158.060)	(131.917)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<u>573.137</u>	<u>564.358</u>
Finansielle indtægter	3	0	735.553
Finansielle omkostninger	4	(1.323.410)	(959.946)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<u>(750.273)</u>	<u>339.965</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	150.306	(2.288.358)
<b>Årets resultat</b>		<u><u>(599.967)</u></u>	<u><u>(1.948.393)</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		(599.967)	(1.948.393)
<b>I alt</b>		<u><u>(599.967)</u></u>	<u><u>(1.948.393)</u></u>

**Balance pr. 31.12.2023**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	6.690.216	6.539.910
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.690.216</b>	<b>6.539.910</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.690.216</b>	<b>6.539.910</b>
Tilgodehavende investorindskud		163.629	235.403
Andre tilgodehavender		118.957	60.115
<b>Tilgodehavender</b>		<b>282.586</b>	<b>295.518</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>282.586</b>	<b>295.518</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.972.802</b>	<b>6.835.428</b>

## Balance pr. 31.12.2023

### Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Stamkapital		24.040.000	20.540.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.468.296)	(7.409.896)
Overført over-/underskud		(22.579.624)	(21.979.657)
<b>Egenkapital</b>		<b>(9.007.920)</b>	<b>(8.849.553)</b>
Prioritetsgæld	7	13.151.263	13.894.371
Gældsbreve	7	681.169	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.832.432</b>	<b>13.894.371</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	7	782.777	272.461
Bankgæld		499.620	497.332
Anden gæld		865.893	1.020.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.148.290</b>	<b>1.790.610</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.980.722</b>	<b>15.684.981</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.972.802</b>	<b>6.835.428</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

## Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

	<b>Stamkapital kr.</b>	<b>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr</b>
<b>Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	20.540.000	(7.409.896)	(21.979.657)	(8.849.553)
Kapitalforhøjelse	3.500.000	(3.500.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(599.967)	(599.967)
Årets indskud	0	441.600	0	441.600
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>24.040.000</b>	<b>(10.468.296)</b>	<b>(22.579.624)</b>	<b>(9.007.920)</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 69.000 anparter á kr. 348.

	<b>2023 kr.</b>	<b>2022 kr.</b>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<b>152</b>	<b>107</b>

## 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 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.

### Finansieringsforhold

Selskabets ledelse har indgået en aftale med långiver om forsættelse af finansiering indtil 2027. 1. prioritets långiver har udnyttet deres pant til at modtage den fulde huslejen direkte fra lejer. Det forventes at denne aftale overholdes. Således vil en rentabel drift af plejehjemmet kunne fortsætte.

### 3 Finansielle indtægter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

<u>2023</u>	<u>2022</u>
kr.	kr.
0	735.553
<b>0</b>	<b>735.553</b>

### 4 Finansielle omkostninger

Renter  
Realiseret valutakurstab  
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(1.016.876)	(959.946)
(2.473)	0
(304.061)	0
<b>(1.323.410)</b>	<b>(959.946)</b>

### 5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom  
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom

150.306	(474.174)
0	(1.814.184)
<b>150.306</b>	<b>(2.288.358)</b>

## Noter

	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>
<b>6 Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2023	24.315.316
<b>Kostpris 31.12.2023</b>	<b>24.315.316</b>
Værdiregulering 01.01.2023	(17.775.406)
Valutakursregulering	150.306
<b>Værdiregulering 31.12.2023</b>	<b>(17.625.100)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023</b>	<b>6.690.216</b>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	82.995
Afkastkrav, engelske principper	9,97%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommene er udlejet til Countrywide Care Home Ltd. og på uopsigelige lejekontrakt løbende til hhv. 14.12.2036 og .

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>9,47%</u>	<u>9,97%</u>	<u>10,47%</u>
Værdi af ejendom i GBP	821.193	780.000	742.742
Værdi af ejendom i DKK	7.043.539	6.690.216	6.370.647
Egenkapital i DKK	<u>(8.654.597)</u>	<u>(9.007.920)</u>	<u>(9.327.489)</u>

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

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	21.776	0	857,72	186.777
Forfald 0-1 år	0	596.000	100,00	596.000
Forfald 1-5 år	1.533.282	0	857,72	13.151.263
Forfald 1-5 år	0	681.169	100,00	681.169
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2023</b>	<b>1.555.058</b>	<b>1.277.169</b>		<b>14.615.209</b>
Langfristet gæld				
31.12.2022	1.558.451	1.100.000		14.166.832

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2023 kr.	2022 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<b>6.690.216</b>	<b>6.539.910</b>

### 9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2022	109.877
Opkrævninger i 2023	196.800
- Indbetalt i 2023	237.200
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2023	<b>69.477</b>

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

### 10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

### 11 Eventualforpligtigelser

Ingen

## Jan Vester Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 22-02-2024 kl.: 13:48:32

Underskrevet med MitID



## Martin Eriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Eriksen

Bestyrelsesformand

ID: f6183787-3d35-4f0a-94f8-ed048fedcd86

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 16:16:42

Underskrevet med MitID



## Poul Ertner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Poul Ertner

Bestyrelsesmedlem

ID: 01cc6460-6458-44e9-bd1e-d379c7e02b56

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 09:34:39

Underskrevet med MitID



## Karsten Brisell

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Karsten Leth Brisell

Bestyrelsesmedlem

ID: 93d55f88-ffba-4f97-9ac1-92031f15faba

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2024 kl.: 09:20:49

Underskrevet med MitID

