

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

Årsrapport 2019

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. marts 2020

Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

Søborg, den 5. marts 2020

Camilla Amtoft
Formand

Karsten Leth Brisell

Poul Ertner

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	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

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

2019 blev driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -705.419.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -162.725.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2019 udgør kr. -7.699.139. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 6.234.696.

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

Investeringsjendom

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		641.196	687.489
Driftsomkostninger		(146.527)	(285.683)
Driftresultat før finansielle poster		494.669	401.806
Finansielle indtægter	3	0	189.578
Finansielle omkostninger	4	(1.828.999)	(939.120)
Resultat før værdireguleringer		(1.334.330)	(347.736)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	628.911	(221.903)
Årets resultat		<u>(705.419)</u>	<u>(569.639)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(705.419)	(569.639)
I alt		<u>(705.419)</u>	<u>(569.639)</u>

Balance pr. 31.12.2019
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Investeringsejendom	6	8.395.431	7.766.519
Materielle anlægsaktiver		8.395.431	7.766.519
Anlægsaktiver i alt		8.395.431	7.766.519
Tilgodehavende investorindskud		1.483.306	1.862.906
Tilgodehavender		1.483.306	1.862.906
Likvide beholdninger		(155)	41.081
Omsætningsaktiver i alt		1.483.151	1.903.987
Aktiver i alt		9.878.582	9.670.506

Balance pr. 31.12.2019
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		18.040.000	18.040.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(6.234.696)	(6.676.296)
Overført over-/underskud		(19.504.443)	(18.799.025)
Egenkapital	7	(7.699.139)	(7.435.321)
Prioritetsgæld	8	16.235.826	15.534.628
Langfristede gældsforpligtelser		16.235.826	15.534.628
Kortfristet del af langfristet gæld	8	151.952	635.432
Bankgæld		443.953	497.410
Anden gæld		745.990	438.357
Kortfristede gældsforpligtelser		1.341.895	1.571.199
Gældsforpligtelser		17.577.721	17.105.827
Passiver i alt		9.878.582	9.670.506
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

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 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.

3 Finansielle indtægter

Realiseret valutakursgevinst
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

	2019	2018
	kr.	kr.
	0	78
	0	189.500
	0	189.578

4 Finansielle omkostninger

Renter
Realiseret valutakurstab
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

	(1.037.363)	(937.730)
	0	(1.390)
	(791.636)	0
	(1.828.999)	(939.120)

5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom

	464.288	(113.574)
	164.623	(108.329)
	628.911	(221.903)

Noter

	2019
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2019	24.315.316
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2019	24.315.316
Værdiregulering 01.01.2019	(16.548.797)
Valutakursregulering	464.288
Dagsværdiregulering	164.623
Værdiregulering 31.12.2019	(15.919.886)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2019	8.395.430

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	76.674
Afkastkrav, engelske principper	7,65%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>7,15%</u>	<u>7,65%</u>	<u>8,15%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.004.562	938.904	881.303
Værdi af ejendom i DKK	8.806.388	8.230.808	7.725.851
Egenkapital i DKK	<u>(7.123.559)</u>	<u>(7.699.139)</u>	<u>(8.204.096)</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
7 Egenkapital				
Egenkapital, primo	18.040.000	(6.676.296)	(18.799.025)	(7.435.321)
Årets resultat	0	0	(705.419)	(705.419)
Årets indskud	0	441.600	0	441.600
Egenkapital, ultimo	18.040.000	(6.234.696)	(19.504.444)	(7.699.140)

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

	2019 kr.	2018 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	90	97

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr
Forfald 0-1 år	17.334	0	876,64	151.952
Forfald 0-1 år	0	500.000	100,00	500.000
Forfald 1-5 år	168.678	0	876,64	1.478.703
Forfald 1-5 år	0	2.000.000	100,00	2.000.000
Forfald efter 5 år	1.398.194	0	876,64	12.257.123
Langfristet gæld 31.12.2019	1.584.205	2.500.000		16.387.778
Langfristet gæld 31.12.2018	1.592.145	3.000.000		16.170.060

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.

	2019	2018
	kr.	kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat indestående i pengeinstitut	<u>(155)</u>	<u>41.081</u>
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>8.395.430</u>	<u>7.766.519</u>

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2019.

11 Eventualforpligtigelser

Ingen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Camilla Amtoft

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-406560174909
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2020 kl.: 12:34:51
Underskrevet med NemID

Poul Ertner

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-761887928195
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 14:41:55
Underskrevet med NemID

Karsten Leth Brisell

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-635567795945
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 14:46:50
Underskrevet med NemID

Jan Sørensen

Som Dirigent NEM ID
RID: 68916095
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 14:04:41
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2bfa3d73xnmk52378305

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.