

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

Årsrapport 2022

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. marts 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022	12
Noter	13

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 16. marts 2023

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

2022 blev driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.948.393

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. -1.552.805.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2022 udgør kr. -8.849.553. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 7.409.896.

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 838,45 pr. 31.12.2022 (886,04 pr. 31.12.2021).

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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		696.275	677.835
Driftsomkostninger		(131.917)	(73.444)
Driftresultat før finansielle poster		564.358	604.391
Finansielle indtægter	3	735.553	0
Finansielle omkostninger	4	(959.946)	(1.982.305)
Resultat før værdireguleringer		339.965	(1.377.914)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(2.288.358)	781.286
Årets resultat		(1.948.393)	(596.628)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(1.948.393)	(596.628)
I alt		(1.948.393)	(596.628)

Balance pr. 31.12.2022
Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom	6	6.539.910	8.828.268
Materielle anlægsaktiver		6.539.910	8.828.268
Anlægsaktiver i alt		6.539.910	8.828.268
Tilgodehavende investorindskud		235.403	648.856
Andre tilgodehavender		60.115	0
Tilgodehavender		295.518	648.856
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		295.518	648.856
Aktiver i alt		6.835.428	9.477.124

Balance pr. 31.12.2022

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Stamkapital		20.540.000	20.540.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(7.409.896)	(7.851.496)
Overført over-/underskud		(21.979.657)	(20.031.264)
Egenkapital		(8.849.553)	(7.342.760)
Prioritetsgæld	7	13.894.371	14.714.020
Langfristede gældsforpligtelser		13.894.371	14.714.020
Kortfristet del af langfristet gæld	7	272.461	672.140
Bankgæld		497.332	489.135
Anden gæld		1.020.817	944.589
Kortfristede gældsforpligtelser		1.790.610	2.105.864
Gældsforpligtelser		15.684.981	16.819.884
Passiver i alt		6.835.428	9.477.124
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2022

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	20.540.000	(7.851.496)	(20.031.264)	(7.342.760)
Årets resultat	0	0	(1.948.393)	(1.948.393)
Årets indskud	0	441.600	0	441.600
Egenkapital, ultimo	20.540.000	(7.409.896)	(21.979.657)	(8.849.553)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 69.000 anparter á kr. 298.

	2022 kr.	2021 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	107	114

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

1. prioritets långiver har taget ejendommen i LPA Recievership. Selskabets ledelse har indgået en aftale med långiver om forsættelse af finansiering indtil 2027. Det forventes at denne aftale overholdes. Således vil en rentabel drift af plejehjemmet kunne fortsætte.

3 Finansielle indtægter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

2022 kr.	2021 kr.
735.553	0
735.553	0

4 Finansielle omkostninger

Renter

Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld

(959.946)	(996.881)
0	(985.424)
(959.946)	(1.982.305)

5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom

Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom

(474.174)	608.178
(1.814.184)	173.108
(2.288.358)	781.286

Noter

	2022
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2022	<u>24.315.316</u>
Kostpris 31.12.2022	<u>24.315.316</u>
Værdiregulering 01.01.2022	(15.487.048)
Valutakursregulering	(474.174)
Dagsværdiregulering	<u>(1.814.184)</u>
Værdiregulering 31.12.2022	<u>(17.775.406)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2022	<u>6.539.910</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	81.368
Afkastkrav, engelske principper	9,77%
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>9,27%</u>	<u>9,77%</u>	<u>10,27%</u>
Værdi af ejendom i GBP	822.061	780.000	742.033
Værdi af ejendom i DKK	6.892.573	6.539.910	6.221.579
Egenkapital i DKK	<u>(8.496.890)</u>	<u>(8.849.553)</u>	<u>(9.167.884)</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	20.569	0	838,45	172.461
Forfald 0-1 år	0	600.000	100,00	600.000
Forfald 1-5 år	1.537.882	0	838,45	12.894.371
Forfald 1-5 år	0	500.000	100,00	500.000
Langfristet gæld				
31.12.2022	1.558.451	1.100.000		14.166.832
Langfristet gæld				
31.12.2021	1.567.216	1.500.000		15.386.160

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2022 kr.	2021 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	6.539.910	8.828.268

9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2021	108.277
Opkrævninger i 2022	241.600
- Indbetalt i 2022	240.000
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2022	109.877

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2022.

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.

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: 19-03-2023 kl.: 10:38:43

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ea1dd8Wmxnm249627418

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.