

K/S HOLLYBANK

G1 Ringstedvej 61, 4300 Holbæk
CVR-nr. 30 50 14 46

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Peter Christian Møgelberg Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

K/S HOLLYBANK
c/o Advodan I/S
Gl Ringstedvej 61
4300 Holbæk
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 30 50 14 46
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Peter Christian Møgelberg Hansen
Søren Jacob Frederik Holmblad
Fie Møgelberg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S HOLLYBANK.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 29. juni 2023

Bestyrelsen

Peter Christian Møgelberg
Hansen
Formand

Søren Jacob Frederik
Holmblad

Fie Møgelberg

Til ejeren i K/S HOLLYBANK**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HOLLYBANK for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 29. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Søding Paulsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34326

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje en mindre plejehjemsejendom beliggende Wallacestone Brae, Reddingmuirhead, Skotland, som er udlejet til plejehjemsoperatøren Lifeways.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK -12.475.520 mod DKK 2.045.348 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.017.995.

Lifeways besluttede i slutningen af 2021 at lukke plejehjemsdriften i ejendommen, og ejendommen har siden stået tom. Lifeways indsendte et rekonstruktionsforslag til retten i UK i december 2022 med endelig vedtagelse i marts 2023, hvorefter Lifeways blev fritaget for samtlige forpligtelser overfor K/S Hollybank, herunder lejebetalinger, vedligeholdelse af ejendommen, forsikring m.v.

Care UK Investments Ltd har tidligere været lejer af ejendommen og stillede i forbindelse med overdragelse af lejemålet til Lifeways en leje garanti overfor K/S Hollybank. Ledelsen har igangværende drøftelser med Care UK Investments Ltd. omkring situationen med henblik på at finde en acceptabel løsning.

Selskabets prioritetslån hos Bank of Ireland udløber i september 2027, men banken har udtrykt ønske om at lånet indfries snarest muligt. Ledelsen har ud fra en samlet vurdering besluttet at nedjustere værdien af selskabets ejendom, så den i højere grad afspejler de nuværende risici, som selskabet står overfor.

Efterfølgende begivenheder

Udover afstående afsnit er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Lejeindtægter	2.205.058	2.101.009
	Ejendomsomkostninger	-886	-1.906
	Andre eksterne omkostninger	-210.566	-450.779
	Bruttofortjeneste	1.993.606	1.648.324
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-14.142.229	1.556.500
	Resultat af primær drift	-12.148.623	3.204.824
1	Finansielle indtægter	571.246	358.740
2	Finansielle omkostninger	-898.143	-1.518.216
	Årets resultat	-12.475.520	2.045.348

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-12.475.520	2.045.348
I alt	-12.475.520	2.045.348

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	8.008.771	22.151.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	8.008.771	22.151.000
	Anlægsaktiver i alt	8.008.771	22.151.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.927	49.351
	Periodeafgrænsningsposter	0	886
	Tilgodehavender i alt	38.927	50.237
4	Likvide beholdninger	3.194.805	3.213.650
	Omsætningsaktiver i alt	3.233.732	3.263.887
	Aktiver i alt	11.242.503	25.414.887

PASSIVER			
		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	6.444.341	8.426.841
	Overført resultat	-5.426.346	5.714.174
	Egenkapital i alt	1.017.995	14.141.015
5	Gæld til realkreditinstitutter	9.700.850	10.561.579
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.700.850	10.561.579
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	234.766	239.231
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.000	45.125
	Anden gæld	239.892	427.937
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	523.658	712.293
	Gældsforpligtelser i alt	10.224.508	11.273.872
	Passiver i alt	11.242.503	25.414.887

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	8.426.841	5.714.174	14.141.015
Øvrige egenkapitalbevægelser	-1.982.500	1.335.000	-647.500
Forslag til resultatdisponering	0	-12.475.520	-12.475.520
Saldo pr. 31.12.22	6.444.341	-5.426.346	1.017.995

	2022	2021
	DKK	DKK

1. Finansielle indtægter

Renteindtægter i øvrigt	0	77.020
Valutakursgevinster	571.246	281.720
I alt	571.246	358.740

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	699.964	750.147
Valutakurstab	198.179	768.069
I alt	898.143	1.518.216

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	21.786.817
Kostpris pr. 31.12.22	21.786.817
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	364.183
Dagsværdireguleringer i året	-14.142.229
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-13.778.046
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	8.008.771

4. Likvide beholdninger

Af de likvide beholdninger er t.DKK 2.944 stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	234.766	9.935.616	10.800.810
I alt	234.766	9.935.616	10.800.810

Gæld til realkreditinstitut har en løbetid indtil september 2027 og er fastforrentet med 6,70% p.a.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkurs kan være betydelig.

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	8.008.771	8.008.771
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-14.142.229	-14.142.229

Selskabets investeringsejendom er værdiansat ud fra den værdi man har fået ved salg af K/S andele i 2023.

7. Eventualforpligtelser*Leasingforpligtelser*

Ejendommen befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til år 2181.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.936 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.009.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden, årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsadministration, grundleje samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.