

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

Årsrapport 2024

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. februar 2025

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2024	9
Balance pr. 31.12.2024	10
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	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 2024 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 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2024 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 11. februar 2025

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

2024 blev driftsmæssig som forventet for K/S Hawthorn. Årets resultat udviser et underskud på kr. -770.940

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 322.029.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2024 udgør kr. -9.337.260. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 10.026.696.

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 899,34 pr. 31.12.2024 (857,72 pr. 31.12.2023).

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 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 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 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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Lejeindtægter		733.604	731.197
Driftsomkostninger		(126.090)	(158.060)
Driftresultat før finansielle poster		607.514	573.137
Finansielle indtægter	3	1.470	0
Finansielle omkostninger	4	(1.704.560)	(1.323.410)
Resultat før værdireguleringer		(1.095.576)	(750.273)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	324.636	150.306
Årets resultat		(770.940)	(599.967)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(770.940)	(599.967)
I alt		(770.940)	(599.967)

Balance pr. 31.12.2024
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	7.014.852	6.690.216
Materielle anlægsaktiver		7.014.852	6.690.216
Anlægsaktiver i alt		7.014.852	6.690.216
Tilgodehavende investorindskud		194.929	163.629
Andre tilgodehavender		0	118.957
Tilgodehavender		194.929	282.586
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		194.929	282.586
Aktiver i alt		7.209.781	6.972.802

Balance pr. 31.12.2024
Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Stamkapital		24.040.000	24.040.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(10.026.696)	(10.468.296)
Overført over-/underskud		(23.350.564)	(22.579.624)
Egenkapital		(9.337.260)	(9.007.920)
Prioritetsgæld	7	13.623.322	13.151.263
Gældsbreve	7	436.775	681.169
Langfristede gældsforpligtelser		14.060.097	13.832.432
Kortfristet del af langfristet gæld	7	1.184.158	782.777
Bankgæld		432.837	499.620
Anden gæld		869.949	865.893
Kortfristede gældsforpligtelser		2.486.944	2.148.290
Gældsforpligtelser		16.547.041	15.980.722
Passiver i alt		7.209.781	6.972.802
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024

	<u>Stamkapital kr.</u>	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr</u>
Egenkapital				
Egenkapital, primo	24.040.000	(10.468.296)	(22.579.624)	(9.007.920)
Årets resultat	0	0	(770.940)	(770.940)
Årets indskud	0	441.600	0	441.600
Egenkapital, ultimo	<u>24.040.000</u>	<u>(10.026.696)</u>	<u>(23.350.564)</u>	<u>(9.337.260)</u>

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

	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>145</u>	<u>152</u>

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

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.

	2024	2023
	kr.	kr.
3 Finansielle indtægter		
Realiseret valutakursgevinst	1.470	0
	1.470	0
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.057.895)	(1.016.876)
Realiseret valutakurstab	0	(2.473)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(646.665)	(304.061)
	(1.704.560)	(1.323.410)
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	324.636	150.306
	324.636	150.306

Noter

	2024
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2024	<u>24.315.316</u>
Kostpris 31.12.2024	<u>24.315.316</u>
Værdiregulering 01.01.2024	(17.625.100)
Valutakursregulering	<u>324.636</u>
Værdiregulering 31.12.2024	<u>(17.300.464)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2024	<u>7.014.852</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Nettolejeindtægter i GBP	84.655
Afkastkrav, engelske principper	10,17%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

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

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>9,67%</u>	<u>10,17%</u>	<u>10,67%</u>
Værdi af ejendom i GBP	820.344	780.000	743.438
Værdi af ejendom i DKK	7.377.679	7.014.852	6.686.039
Egenkapital i DKK	<u>(8.974.433)</u>	<u>(9.337.260)</u>	<u>(9.666.073)</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	23.055	0	899,34	207.338
Forfald 0-1 år	0	976.820	100,00	976.820
Forfald 1-5 år	1.514.813	0	899,34	13.623.322
Forfald 1-5 år	0	261.666	100,00	261.666
Forfald efter 5 år	0	175.109	100,00	175.109
Langfristet gæld 31.12.2024	1.537.868	1.413.595		15.244.255
Langfristet gæld 31.12.2023	1.555.058	1.277.169		14.615.209

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2024 kr.	2023 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	7.014.852	6.690.216

9 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

	kr.
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2023	69.477
Opkrævninger i 2024	241.578
- Indbetalt i 2024	241.978
Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2024	69.077

Tilgodehavendet er ikke forrentet.

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2024.

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: 15-02-2025 kl.: 22:03:04

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: 14-02-2025 kl.: 12:59:20

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: 14-02-2025 kl.: 15:58:00

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: 25-02-2025 kl.: 18:54:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d06a89SxTTQ252350934

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.