K/S HAWKHURST

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2014

Thomas Ellegaard Balle-Svendsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S HAWKHURST Edvard Thomsens Vej 13 2300 København S CVR-nr: 28299524 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
Bankforbindelse	FS Bank Kalvebod Brygge 43 1560 København V
Revisor	CTM REVISION, STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Grønnegade 2 8000 Aarhus C CVR-nr: 33160364

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for K/S Hawkhurst.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/05/2014

Bestyrelse

Thomas Ellegaard Balle-Svendsen Armas Mikael Paludan

Jens Storkfelt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S HAWKHURST

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S HAWKHURST for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvor det omtales, at fortsat drift er afhængig af fortsatte indbetalinger fra kommanditister.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 6, hvor det omtales, at værdiansættelsen af selskabets ejendom er underlagt usikkerhed ved værdiansættelse.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 20/05/2014

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Virksomhedens formål er at købe ejendom i Storbritanien og drive udlejningsvirksomhed med denne.

Usikkerhed om going concern

I 2013 har driftens likviditetsbidrag været negativ som sammen med årets afdrag på lån har været dækket af det likvide beredskab og indbetalinger fra kommanditisterne. For 2014 budgetteres der ligeledes med et negativt likviditetsbidrag fra driften. Dette skal sammen med årets afdrag dækkes af indskud fra kommanditisterne på ca. t.kr. 1.200. Det forventes, at kommandististerne som hidtil vil kunne indfri dette indbetalingskrav og derfor at forudsætningen om fortsat drift er opfyldt.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed af fastsætte afkastrenten. For indeværende år er modtaget desk top vurdering af ejendommens værdi udarbejdet april 2013, som er indregnet i forhold til denne værdi fratrukket skønnede handelsomkostninger. Ved den udarbejdede værdiansættelse er anvendt et afkastkrav på 6,75%.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på t.kr. -3.338. I resultat indgår indtægt ved regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld med t.kr. -3.060. I beløbet er indeholdt kursregulering af såvel ejendom som prioritetsgæld i engelske pund.

Investeringejendommen er værdiansat til t.kr. 25.220 efter årets regulering på t.kr. -3.613. Reguleringen er hovedsageligt påvirket af et fald i vurderingen af ejendommen.

Prioritetsgælden er faldet som følge af en urealiseret valutakursregulering.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2013 er negativ med t.kr. 7.158. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte hæftelse på t.kr. 8.600. Resthæftelsen overstiger dermed den negative egenkapital med t.kr. 1.442.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når kommanditselskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig forpligtelse eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragår 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter
Lejeindtægter eksklusive moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægter vedrører.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat
K/S Hawkhurst er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommanditister. Der afsættes derfor ikke aktuel eller udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på grundlag af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale markedsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte omkostninger)
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger måles til værdi af indestående. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser
De med investeringsejendomme forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som difference mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre montetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transkationsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.954.743	2.001.730
Eksterne omkostninger		-190.174	-117.960
Bruttoresultat		**1.764.569**	**1.883.770**
Resultat af ordinær primær drift		**1.764.569**	**1.883.770**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.613.262	732.511
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		553.155	-613.065
Andre finansielle indtægter		6.057	8.158
Øvrige finansielle omkostninger		-2.048.320	-2.010.160
Ordinært resultat før skat		**-3.337.801**	**1.214**
Ekstraordinært resultat før skat		**-3.337.801**	**1.214**
Årets resultat		**-3.337.801**	**1.214**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.337.801	1.214
I alt		**-3.337.801**	**1.214**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		25.219.887	28.833.149
Materielle anlægsaktiver i alt	**1**	**25.219.887**	**28.833.149**
Anlægsaktiver i alt		**25.219.887**	**28.833.149**
Likvide beholdninger		493.810	542.604
Omsætningsaktiver i alt		**493.810**	**542.604**
AKTIVER I ALT		**25.713.697**	**29.375.753**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	2	11.400.353	10.214.353
Overført resultat		-18.557.901	-15.220.100
Egenkapital i alt	**3**	**-7.157.548**	**-5.005.747**
Gæld til realkreditinstitutter		22.164.958	23.149.620
Gæld til banker		9.002.601	9.658.638
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**4**	**31.167.559**	**32.808.258**
Gæld til realkreditinstitutter		445.975	456.600
Gæld til banker		473.736	360.848
Modtagne forudbetalinger fra kunder		456.849	470.031
Anden gæld		327.126	285.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.703.686**	**1.573.242**
Gældsforpligtelser i alt		**32.871.245**	**34.381.500**
PASSIVER I ALT		**25.713.697**	**29.375.753**

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	41.952.723
Kostpris ultimo	**41.952.723**
Nedskrivninger primo	-13.119.574
Årets værdiregulering	-3.613.262
Opskrivninger ultimo	**-16.732.836**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**25.219.887**

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Indeværende år er afkastsatsen opgjort med baggrund i udarbejdet desktop vurdering af selskabets ejendom. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

2. Registreret kapital mv.

	kr.
Stamkapital	20.000.000
Ikke indbetalt andel af stamkapital primo	-9.785.647
Indbetalt i året	1.186.00
Indbetalt stamkapital ultimo	**11.400.353**

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	10.214.353	-15.220.100	-5.005.747
Årets indskud	1.186.000	0	1.186.000
Årets resultat	0	-3.337.801	-3.337.801
Egenkapital ultimo	**11.400.353**	**-18.557.901**	**-7.157.548**

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	22.610.933	445.975	22.164.958	19.845.888
Gæld til banker	9.476.337	473.736	9.002.601	6.399.894
	32.087.270	**919.711**	**31.167.559**	**26.245.782**

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

I 2013 har driftens likviditetsbidrag været negativ som sammen med årets afdrag på lån har været dækket af det likvide beredskab og indbetalinger fra kommanditisterne. For 2014 budgetteres der ligeledes med et negativt likviditetsbidrag fra driften. Dette skal sammen med årets afdrag dækkes af indskud fra kommanditisterne på ca. t.kr. 1.200. Det forventes, at kommandististerne som hidtil vil kunne indfri dette indbetalingskrav og derfor at forudsætningen om fortsat drift er opfyldt.

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed af fastsætte afkastrenten. For indeværende år er modtaget desk top vurdering af ejendommens værdi udarbejdet april 2013, som er indregnet i forhold til denne værdi fratrukket skønnede handelsomkostninger. Ved den udarbejdede værdiansættelse er anvendt et afkastkrav på 6,75%.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har overfor realkreditinstitut ved eventuel delindfrielse af førsteprioritet påtaget sig en forpligtelse til at dække pengeinstituttets omkostninger ved udtræden af fastrentesikring, som dette pengeinstitut måtte have påtaget sig.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.611, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 25.220.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 9.476, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 25.220.

Der er givet transport i rettigheder i henhold til indgåede lejekontrakter, herunder lejeindtægter, depositum og lejegarantier samt forsikringssummer på ejendommen.

Overfor pengeinstitut er givet sikkerhed i indestående på bankkonto.

Endvidere er der givet sikkerhed i ej opkrævet stamkapital, i alt t.kr. 8.600.