

K/S Shopping Centre, Hartlepool
CVR-nr. 28976062

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2014

Dirigent



Navn: Erik Knudstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Shopping Centre, Hartlepool
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 28976062

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Bo Finnemann
Lars Gaardsholt
Søren Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Shopping Centre, Hartlepool .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 25.04.2014

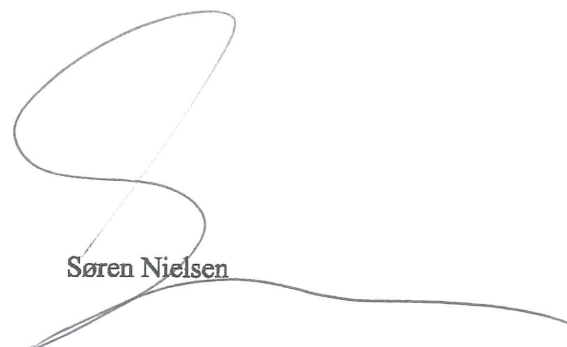
Bestyrelse



Bo Finnemann



Lars Gaardsholt



Søren Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Shopping Centre, Hartlepool

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Shopping Centre, Hartlepool for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionshandlinger 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld bliver indfriet. Der er usikkerhed omkring vilkår for afvikling af gælden og ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke fundet en løsning. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ledelsen er ikke i stand til at fremlægge dokumentation for driftsresultatet, hvorfor vi tager forbehold for fuldstændigheden heraf samt aktiver og passiver afledt heraf.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 25.04.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Steen Christensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er erhvervet den 23. november 2005 og som er beliggende 94/94 A The Shopping Centre, Middleton Orange, Hartlepool. Ejendommen er solgt i juni 2013.

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommens lejer gik i december 2008 konkurs. Lejeren havde siden 1998 fremlejet 40% af ejendommen. Lejeindbetalingerne og de til ejendommen direkte tilknyttede omkostninger er fra september 2009 og frem til afståelsen af ejendommen tilgået og afregnet af 1. prioritetslångiveren.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 21.998 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af salget af ejendommen med i alt 23.398 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2013 er negativ med 42.705 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 15.743 t.kr. Der er således ikke dækning for 26.962 t.kr.

Den fastforrentede bankgæld er indregnet til den nominelle restgæld med tillæg af varslede misligholdelsesomkostninger, da lånet er kaldt af långiveren.

Kommanditselskabets likviditetsudvikling fra driften har været negativ i 2013. Der afdrages ikke længere på 1. prioritetslånet.

Som følge af selskabets situation indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Særlige risici

Finansielle risici

1. prioritetslånets restgæld efter modregning af ejendommens salgsprovenu er medtaget i regnskabet, idet der efter salget er opstået usikkerhed om, hvorvidt lånet er et non-recourse lån eller ej.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		1.148.767	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(23.398.453)	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(29.310)</u>	<u>(60.170)</u>
Driftsresultat		(22.278.996)	(60.170)
Andre finansielle indtægter	2	1.678.029	2.759
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.397.217)</u>	<u>(4.498.822)</u>
Årets resultat		<u>(21.998.184)</u>	<u>(4.556.233)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(21.998.184)</u>	<u>(4.556.233)</u>
		(21.998.184)	(4.556.233)

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	39.004.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>0</u>	<u>39.004.000</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>39.004.000</u>
Andre tilgodehavender		2.270	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		68.017	101.097
Tilgodehavender		<u>70.287</u>	<u>101.097</u>
Likvide beholdninger		<u>14.676</u>	<u>14.810</u>
Omsætningsaktiver		<u>84.963</u>	<u>115.907</u>
Aktiver		<u><u>84.963</u></u>	<u><u>39.119.907</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	27.756.770	27.756.770
Overført overskud eller underskud		<u>(70.461.341)</u>	<u>(48.463.157)</u>
Egenkapital		<u>(42.704.571)</u>	<u>(20.706.387)</u>
Bankgæld		42.506.871	59.550.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.710	139.824
Anden gæld		<u>148.953</u>	<u>136.152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>42.789.534</u>	<u>59.826.294</u>
Gældsforpligtelser		<u>42.789.534</u>	<u>59.826.294</u>
Passiver		<u>84.963</u>	<u>39.119.907</u>
Going concern	1		

Egenkapitaloppgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	27.756.770	(48.463.157)	(20.706.387)
Årets resultat	0	(21.998.184)	(21.998.184)
Egenkapital ultimo	27.756.770	(70.461.341)	(42.704.571)

Noter

1. Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld bliver indfriet. Der er usikkerhed omkring vilkår for afvikling af gælden og ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke fundet en løsning.

Resultatopgørelsen

Ledelsen er ikke i stand til at fremlægge dokumentation for husleje og driftsomkostninger.

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Valutakursreguleringer	1.678.029	21
Øvrige finansielle indtægter	0	2.738
	<u>1.678.029</u>	<u>2.759</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.386.280	2.765.454
Valutakursreguleringer	0	1.701.534
Øvrige finansielle omkostninger	10.937	31.834
	<u>1.397.217</u>	<u>4.498.822</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		75.066.991
Afgange		(75.066.991)
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo		(36.062.991)
Årets dagsværdireguleringer		36.062.991
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Noter

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 435.000 kr., svarende til 43.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 27.756.770 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2013 er 15.743.230 kr., hvoraf 3.463.511 kr. kan henføres til investorer i restance.