

K/S Shopping Centre, Hartlepool

Lærkevej 22
4621 Gadstrup
CVR-nr. 28976062

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2017

Dirigent

Navn: Bo Finnemann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Shopping Centre, Hartlepool

Lærkevej 22

4621 Gadstrup

CVR-nr.: 28976062

Stiftet: 18.08.2005

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Bo Finnemann, formand

Søren Loumann Nielsen

Jørgen Lykke

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 04.05.2017

Bestyrelse

Bo Finnemann
formand

Søren Loumann Nielsen

Jørgen Lykke

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S Shopping Centre, Hartlepool

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Shopping Centre, Hartlepool for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingsbestemmelser. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en mellembalance uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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. prioritetslån bliver indfriet. Der er fortsat 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.

Selskabets 1. prioritetslån er indregnet som gæld med 41.381 t.kr. Vi har ikke kunnet opnå egnet og tilstrækkeligt revisionsbevis for værdien af lånet samt tilhørende renter, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af gælden indregnet med 41.381 t.kr. samt renter i resultatopgørelsen 2.425 t.kr.

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 66 t.kr. vedrørende tilgodehavender hos selskabsdeltagere. Vi har ikke kunnet opnå egnet og tilstrækkelig revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavendet og tager derfor forbehold for værdien indregnet med 66 t.kr.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Afkræftende konklusion

På grundlag af det udførte review er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review 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 reviewet 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.

København, den 21.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i at eje og udleje erhvervsejendommen, der var 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 4.725 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2016 er negativ med 49.284 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 15.447 t.kr. Ledelsen har ikke på tidspunktet for underskrivelse af årsregnskabet opnået refinansiering, nye afviklingsvilkår eller anden form for gældseftergivelse.

Selskabets bankgæld er indregnet til den nominelle restgæld efter modregning af salgsprovenu af ejendommen omregnet til statusdagens kurs.

Kommanditselskabets likviditetsudvikling fra driften har været negativ i 2016, men indbetalinger fra investorer har muliggjort betaling af købte ydelser.

Der afdrages ikke længere på 1. prioritetslånet.

Som følge af selskabets situation indstiller bestyrelsen til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres i lighed med 2016.

Særlige risici

1.1.1 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 eller giver afklaring på låneforholdene.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(39.746)	(46.550)
Driftsresultat		(39.746)	(46.550)
Andre finansielle indtægter		7.199.205	0
Andre finansielle omkostninger	2	(2.434.116)	(5.862.265)
Årets resultat		4.725.343	(5.908.815)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.725.343	(5.908.815)
		4.725.343	(5.908.815)

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		440	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		66.220	66.220
Tilgodehavender		<u>66.660</u>	<u>66.220</u>
Likvide beholdninger		<u>2.650</u>	<u>1.276</u>
Omsætningsaktiver		<u>69.310</u>	<u>67.496</u>
Aktiver		<u>69.310</u>	<u>67.496</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	3	27.925.035	27.874.270
Overført overskud eller underskud		<u>(77.209.025)</u>	<u>(81.934.368)</u>
Egenkapital		<u>(49.283.990)</u>	<u>(54.060.098)</u>
Anden gæld		<u>95</u>	<u>95</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>95</u>	<u>95</u>
Bankgæld		41.380.756	48.189.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.126	143.126
Anden gæld		<u>7.829.323</u>	<u>5.794.987</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>49.353.205</u>	<u>54.127.499</u>
Gældsforpligtelser		<u>49.353.300</u>	<u>54.127.594</u>
Passiver		<u>69.310</u>	<u>67.496</u>
Going concern	1		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	27.874.270	(81.934.368)	(54.060.098)
Kapitalforhøjelse	50.765	0	50.765
Årets resultat	0	4.725.343	4.725.343
Egenkapital ultimo	27.925.035	(77.209.025)	(49.283.990)

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. prioritetslån bliver indfriet. Der er væsentlig usikkerhed omkring vilkår for afvikling af gælden og ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke fundet en løsning.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.424.964	2.823.898
Valutakursreguleringer	0	3.027.038
Øvrige finansielle omkostninger	9.152	11.329
	2.434.116	5.862.265

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter á 435.000 kr., svarende til 43.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 28.053.035 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2016 er 15.446.965 kr., hvoraf 5.782 kr. kan henføres til investorer i restance.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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

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.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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