

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

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2015

**Dirigent**

---

Navn: Erik Knudstrup

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28976062

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Bo Finnemann  
Lars Gaardsholt  
Søren Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2015, i lighed med 2014 ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 13.05.2015

## **Bestyrelse**

Bo Finnemann

Lars Gaardsholt

Søren Nielsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i K/S Shopping Centre, Hartlepool

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Shopping Centre, Hartlepool for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014. 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 om review ISRE 2400 af et årsregnskab udført af selskabets uafhængige revisor og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet 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 årsregnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af et årsregnskab udført af selskabets uafhængige revisor 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.

#### 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. 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 45.345 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 45.345 t.kr. samt renter i resultatopgørelsen med 2.491 t.kr.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

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

### Afkræftende konklusion

På grundlag af det udførte review er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13.05.2015

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
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 5.564 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2014 er negativ med 48.221 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 15.696 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 2014, 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 2014.

### 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 eller giver afklaring på låneforholdene.

## 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

### 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 rentekomkostninger 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.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		0	1.148.767
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(23.398.453)
Andre eksterne omkostninger		<u>(50.250)</u>	<u>(29.310)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(50.250)</b>	<b>(22.278.996)</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	1.678.029
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.513.962)</u>	<u>(1.397.217)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(5.564.212)</u></b>	<b><u>(21.998.184)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.564.212)</u>	<u>(21.998.184)</u>
		<b><u>(5.564.212)</u></b>	<b><u>(21.998.184)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Andre tilgodehavender		0	2.270
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>66.220</u>	<u>68.017</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>66.220</u></b>	<b><u>70.287</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>10.762</u></b>	<b><u>14.676</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>76.982</u></b>	<b><u>84.963</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>76.982</u></u></b>	<b><u><u>84.963</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	27.804.270	27.756.770
Overført overskud eller underskud		<u>(76.025.553)</u>	<u>(70.461.341)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(48.221.283)</u></b>	<b><u>(42.704.571)</u></b>
Anden gæld		<u>95</u>	<u>89</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>95</u></b>	<b><u>89</u></b>
Bankgæld		45.344.792	42.506.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.485	133.710
Anden gæld		<u>2.809.893</u>	<u>148.864</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.298.170</u></b>	<b><u>42.789.445</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.298.265</u></b>	<b><u>42.789.534</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>76.982</u></b>	<b><u>84.963</u></b>
Going concern	1		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	27.756.770	(70.461.341)	(42.704.571)
Kapitalforhøjelse	47.500	0	47.500
Årets resultat	0	(5.564.212)	(5.564.212)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>27.804.270</b>	<b>(76.025.553)</b>	<b>(48.221.283)</b>

## 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.

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	0	1.678.029
	<u>0</u>	<u>1.678.029</u>
	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.490.950	1.386.280
Valutakursreguleringer	3.011.554	0
Øvrige finansielle omkostninger	11.458	10.937
	<u>5.513.962</u>	<u>1.397.217</u>

### 4. 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 27.804.269 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2014 er 15.695.731 kr., hvoraf 5.782 kr. kan henføres til investorer i restance.