

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
www.deloitte.dk

**ApS Komplementarselskabet Shopping  
Centre, Hartlepool  
CVR-nr. 28870248**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16.04.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Erik Knudstrup

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7           |
| Resultatopgørelse for 2012          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2012              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2012       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 28870248

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Lars Gaardsholt

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.04.2013

## Direktion

Lars Gaardsholt

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 K/S Shopping Centre, Hartlepool 1. prioritetsgæld bliver refinansieret, samt at ejendommen udlejes fuldt ud. Ledelsen i K/S Shopping Centre, Hartlepool har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om en refinansiering af prioritetsgælden eller fuld udlejning af ejendommen. Refinansiering af prioritetsgælden og fuld udlejning af ejendommen er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Eventualforpligtelsen, som udgøres af hæftelse over for K/S Shopping Centre, Hartlepool, er værdiansat til 20.706 t.kr. Som følge af væsentlig usikkerhed ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommen i K/S Shopping Centre, Hartlepool, og som følge af forbehold for fortsat drift i dette selskab, tager vi forbehold for værdiansættelsen af eventualforpligtelsen, da denne er en afledt effekt heraf, ligesom vi tager forbehold for værdiansættelsen af det i årsrapporten indregnede tilgodehavende hos K/S Shopping Centre, Hartlepool på 136 t.kr. Vi tager endvidere forbehold for præsentationen af hæftelsen, idet den efter vores opfattelse burde have været indregnet som en hensat forpligtelse i stedet for eventualforpligtelse.

#### 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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 10.04.2013

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at være komplementar for K/S Shopping Centre, Hartlepool, som besidder en investeringsejendom med formål til udlejning.

Kommanditselskabets lejer af ejendommen gik i december 2008 konkurs. Lejeren havde siden 1998 fremlejet 40% af ejendommen. Dette er stadig gældende, men nu er lejerforholdet overgået til K/S'et i stedet for. Lejeindbetalingerne og de til ejendommen direkte tilknyttede omkostninger er siden september 2009 tilgået og afregnet af 1. prioritetslångiveren.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er komplementar i K/S Shopping Centre, Hartlepool og hæfter således for kommanditselskabet, i det omfang kommanditselskabet eller kommanditisterne ikke kan opfylde deres forpligtelser.

Selskabets resultat udgør 0 kr.

Investeringsejendommen i K/S Shopping Centre, Hartlepool er optaget til en uændret værdi i forhold til året før på 39.004 t.kr. Da der ikke foreligger en rimelig formodning om en snarlig genudlejning, er der ikke et grundlag for en dagsværdiansættelse. Værdiansættelsen er derfor behæftet med stor usikkerhed. Dette medfører usikkerhed i størrelsen af eventualforpligtelsen i ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool, jf. note 4, da der er tale om en afledt effekt af egenkapitalen i kommanditselskabet.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31. december 2012 er i henhold til årsrapporten negativ med 20.706 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 15.743 t.kr. Der er således ikke dækning for 4.963 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsudvikling fra driften har været negativ i 2012, og investorernes ordinære og ekstraordinære indbetalinger har ikke kunnet dække årets oprindeligt aftalte afdrag på lån..

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Af ledelsesberetningen i K/S Shopping Centre, Hartlepoons årsrapport for 2012 fremgår det, at kommanditselskabets investeringsejendom er behæftet med betydelig usikkerhed. Eventualforpligtelsen i ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool er derfor ligeledes behæftet med en betydelig usikkerhed.

### Forventet udvikling

Idet ejendommen i kommanditselskabet på statusdagen er meget begrænset udlejet, er fortsat drift betinget af, at der findes en lejer til ejendommen, og at 1. prioritetslånet i den forbindelse refinansieres. Ledelsen i kommanditselskabet forventer, på trods af usikkerhederne, at disse betingelser opfyldes, og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## **Ledelsesberetning**

Som følge heraf har ledelsen i komplementarselskabet ligeledes aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

### **Særlige risici**

#### **Finansielle forhold**

I kommanditselskabet er 1. prioritetslånet kaldt af långiverne. Ledelsen forventer imidlertid ikke at kunne dække ydelserne på 1. prioritetslånet fuldt ud før end tidligst, når en fuldstændig genudlejning har fundet sted.

### **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 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 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 direktionsvederlag og revision.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2012**

|                             | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u> | <u>2011<br/>kr.</u> |
|-----------------------------|-------------|---------------------|---------------------|
| Andre eksterne omkostninger |             | (1.250)             | (1.250)             |
| <b>Bruttoresultat</b>       |             | <b>(1.250)</b>      | <b>(1.250)</b>      |
| Personaleomkostninger       |             | (8.794)             | (8.410)             |
| <b>Driftsresultat</b>       |             | <b>(10.044)</b>     | <b>(9.660)</b>      |
| Andre finansielle indtægter |             | 10.044              | 9.660               |
| <b>Årets resultat</b>       |             | <b><u>0</u></b>     | <b><u>0</u></b>     |

**Balance pr. 31.12.2012**

|                                  | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u>   | <u>2011<br/>kr.</u>   |
|----------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Andre tilgodehavender            |             | 136.062               | 138.561               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> |             | <u>136.062</u>        | <u>138.561</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>             |             | <u>136.062</u>        | <u>138.561</u>        |
| Andre tilgodehavender            |             | 2.803                 | 2.803                 |
| <b>Tilgodehavender</b>           |             | <u>2.803</u>          | <u>2.803</u>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>         |             | <u>2.803</u>          | <u>2.803</u>          |
| <b>Aktiver</b>                   |             | <u><u>138.865</u></u> | <u><u>141.364</u></u> |

**Balance pr. 31.12.2012**

|  | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u> | <u>2011<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital                     | 3           | 125.000             | 125.000             |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>125.000</b>      | <b>125.000</b>      |
| Anden gæld                             |             | 13.865              | 16.364              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>13.865</b>       | <b>16.364</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>13.865</b>       | <b>16.364</b>       |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>138.865</b>      | <b>141.364</b>      |
| Going concern                          | 1           |                     |                     |
| Usikkerhed ved indregning og måling    | 2           |                     |                     |
| Eventualforpligtelser                  | 4           |                     |                     |

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|
| Egenkapital primo         | <u>125.000</u>                          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b><u><u>125.000</u></u></b>            |

## Noter

### 1. Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at K/S Shopping Centre, Hartlepool's 1. prioritetsgæld bliver refinansieret, samt at ejendommen udlejes fuldt ud. Ledelsen i K/S Shopping Centre, Hartlepool har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om en refinansiering af prioritetsgælden eller fuld udlejning af ejendommen.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen i K/S Shopping Centre, Hartlepool er optaget til en uændret værdi i forhold til året før på 39.004 t.kr. Da der ikke foreligger en rimelig formodning om en snarlig genudlejning, er der ikke et grundlag for en dagsværdiansættelse. Værdiansættelsen er derfor behæftet med stor usikkerhed. Dette medfører usikkerhed i størrelsen af eventualforpligtelsen i ApS Komplementarselskabet Shopping Centre, Hartlepool, jf. note 4, da der er tale om en afledt effekt af egenkapitalen i kommanditselskabet.

### 3. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i indeværende eller de 4 foregåede regnskabsår.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er komplementar i kommanditselskabet K/S Shopping Centre, Hartlepool, hvorefter selskabet hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Pr. 31. december 2012 har K/S Shopping Centre, Hartlepool en total aktivmasse på 39.119.907 kr., heraf 39.004.000 kr. i investeringsejendom, samt gældsforpligtelser på i alt 59.826.294 kr.