

**UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG**

D O M

Afsagt den 20. juni 2012 af Østre Landsrets 6. afdeling
(landsdommerne Ulla Langholz, Ole Græsbøll Olesen og Anette Arnsted (kst.)).

6. afd. nr. B-3500-10:

K/S Asschenfeldt, King Street, South
Shields under konkurs ved kurator,
advokat Pernille Bigaard
(advokat Mark Jakob Thorsen)

mod

1) Bent Schøn Hansen
2) Bent Schøn Hansen ApS
(begge advokat Peter Skau-Andersen)

Roskilde Rets dom af 11. november 2010 (BS 7A-2294/2009) er anket af K/S Asschenfeldt, King Street, South Shields under konkurs ved kurator Pernille Bigaard (konkursboet) med principal påstand om, at Bent Schøn Hansen tilpligtes at anerkende, at han personligt er ejer af nominelt kr. 350.000 kommanditanparter i K/S Asschenfeldt, King Street, South Shields, og at Bent Schøn Hansen tilpligtes at betale konkursboet 471.919 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

Konkursboet har subsidiært nedlagt påstand om stadfæstelse af byrettens dom i relation til Bent Schøn Hansen ApS og om, at Bent Schøn Hansen tilpligtes til konkursboet at betale sådanne beløb, som konkursboet måtte opkræve hos Bent Schøn Hansen ApS i relation til de i den principale påstand nævnte kommanditanparter, og som forbliver ubetalte af Bent Schøn Hansen ApS.

Endelig har konkursboet tertiært nedlagt påstand om, at Bent Schøn Hansen tilpligtes at betale konkursboet et mindre beløb efter rettens skøn.

De indstævnte, Bent Schøn Hansen og Bent Schøn Hansen ApS, har påstået stadfæstelse.

Bent Schøn Hansen har endvidere nedlagt selvstændig påstand om, at konkursboet tilpligtes at betale 19.728,94 kr. med tillæg af procesrenter fra sagens anlæg i 1. instans til betaling sker.

Konkursboet har over for denne påstand påstået frifindelse.

Supplerende sagsfremstilling

Bent Schøn Hansen sendte som direktør i UKinvest ved brev af 4. april 2003 et oplæg til Peter Asschenfeldt om, hvordan han kunne ”foretage attraktive investeringer i langtidsudlejede engelske ejendomme til finansielt stærke lejere”.

Af brev af 12. december 2003 fra Bent Schøn Hansen til Peter Asschenfeldt fremgår blandt andet:

”Ifølge aftale har jeg udarbejdet oplæg, til vores møde onsdag den 17.12.2003 kl. 13.00 hos dig, vedrørende etablering af nyt selskab, hvis formål er salg af langtidsudlejede ejendomme til investorer. Oplægget beskriver krav til projekter, ejendomme, investorer samt forslag til etablering af nyt selskab. Baggrunden for min interesse for etablering af et selskab med nævnte formål er, at jeg gennem mange års interesse for området har fået stor indsigt i dette, og mener at her er muligheden for at kombinere en god investering for investorerne med en god forretning for udbyder.

Siden jeg startede i Spar Nord i 1986, har jeg gennem mine job været med til at finansiere ca. 100 ejendomsprojekter solgt i K/S eller I/S regi...”

K/S Asschenfeldt, King Street, South Shields (K/S South Shields) blev stiftet den 7. marts 2006. Vedtægterne for selskabet indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

”8.1 Kommanditisternes hæftelse er begrænset til deres respektive indskudsforpligtelser på deres kommanditanparter. En kommanditists hæftelse er således begrænset til det til enhver tid værende samlede nominelle pålydende af kommanditistens kommanditanparter med fradrag af foretagne indbetalinger ud over indskudskapitalen, i henhold til punkt 3 ovenfor og med tillæg af beløb udbetalt fra Selskabet i form af overskud eller lignende, hvorved det præciseres, at hæftelsen ikke kan overstige det nominelle pålydende af kommanditistens kommanditanparter, uanset størrelsen af sådanne udbetalinger.

...

14.1 Enhver overdragelse eller anden overgang af kommanditanparter eller de dertil hørende stemmerettigheder, samt enhver pantsætning eller anden sikkerhedsstillelse af kommanditanparterne, kræver bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse. En overdragelse eller anden overgang af kommanditanparter forudsætter at de i nærværende punkt 14 angivne bestemmelser er overholdt, og at overdragelsen henholdsvis overgangen er skriftligt godkendt af Selskabets bestyrelse og behørigt noteret i kommanditanpartsfortegnelsen. Er nævnte forudsætninger ikke opfyldt har overdragelsen henholdsvis overgangen ikke gyldighed overfor hverken Selskabet eller kommanditisterne. Bestyrelsen er forpligtet til at godkende overdragelser eller anden overgang, som er i overensstemmelse med bestemmelserne i nærværende punkt 14.

14.2 Det er ved enhver overdragelse eller anden overgang af en kommanditanpart en betingelse, at erhververen underskriver en af bestyrelsen udarbejdet erklæring om, at erhververen indtræder i samtlige overdragerens rettigheder og forpligtelser overfor Selskabet, Komplementarselskabet, de øvrige kommanditister og Selskabets långivere. Såfremt der måtte være indgået særskilt aftale om, at overdrageren hæfter personligt overfor én eller flere af Selskabets långivere, er det tillige en betingelse, at der kan opnås samtykke til debitorskifte fra sådanne långivere, medmindre overdrageren overfor Selskabet skriftligt erklærer, at den personlige hæftelse også fastholdes efter overdragelsen.

14.3 Asschenfeldt Ejendomme A/S skal ved enhver overdragelse af kommanditanparter have forkøbsret, til samme pris og vilkår som tilbydes af en uafhængig tredjemand eller som fastsættes i henhold til bestemmelser i nærværende vedtægter. Forud for enhver overdragelse skal kommanditanparterne skriftligt tilbydes Asschenfeldt Ejendomme A/S med angivelse af nærmere vilkår for salget. Asschenfeldt Ejendomme A/S skal senest 2 uger efter tilbuddets modtagelse skriftligt meddele den sælgende kommanditist om forkøbsretten gøres gældende. Såfremt forkøbsretten gøres gældende skal købesummen for kommanditanparterne

erlægges kontant senest 14 dage efter meddelelsen om, at forkøbsretten ønskes udnyttet, er fremsendt til den sælgende kommanditist.”

Den 22. december 2006 udbød Asschenfeldt Invest A/S anparter i K/S South Shields til maksimalt 9 investorer ved offentliggørelse af et prospekt med tilhørende udbydererklæring underskrevet af Bent Schøn Hansen som administrerende direktør, Jens Pedersen som projektdirektør og Niels Erik Hansen (nu Farik) som projektchef. Af prospektet fremgår blandt andet følgende om den pågældende ejendom:

”Projektet i South Shields indeholder en ejendom bygget i 1955. ...

Ejendommen er udlejet til Woolworths Plc med en moderselskabsgaranti fra Woolworths Group Plc. Den indgåede lejekontrakt er uopsigelig for lejer frem til 30. marts 2028. ... Woolworths Plc havde en omsætning på £ 1,87 mia. i seneste regnskabsår og en egenkapital på £ 198 mio. Woolworths Group Plc havde en omsætning på £ 2,63 mia. og en egenkapital på £ 526 mio.”

Om finansieringen af kapitalbehovet i K/S South Shields og investorernes hæftelse er der i prospektet blandt andet anført:

”Det skal understreges, at finansieringen ikke er endeligt bevilget, men forventet.

- 1. 1. Prioritetslån på £ 4.428.500 (85,16 % af købesummen)** optages hos Canada Life som et uopsigeligt fastforrentet lån med en forventet rente på ca. 5,50 % i 21,25 år, renten fastsættes endeligt ved ”Completion” (overdragelsesdagen). **Lånet er afdragsfrit i de første fem år af lånets løbetid**, herefter afdrages lånet med £ 21.031 pr. kvartal, i den resterende del af lånets løbetid. Lånet vil efter 21,25 års afdrag være nedbragt til £ 3.061.500, hvorefter det genforhandles med långiver.

Til sikkerhed for lånet får långiver 1. prioritets pant i ejendommen med dens lejeindtægter.

- 2. Kassekredit (2. prioritet):** Kassekredit forventes etableret med en trækingsret på kr. 11.000.000. Kassekreditten forventes etableret med en variabel rente på p.t. 5,25 % p.a. Kassekreditten finansierer den resterende del af købesummen.

Investorerne påtager sig en pro rata risik selvskyldnerkautionsforpligtelse for banklånet på kr. 137.500,- pr. tegnet andel (hvilket for eksempel svarer til kr. 1.375.000,- ved en 10 % ejerandel af projektet). Hæftelsen nedbringes i takt med afviklingen af lånet. Endvidere nedbringes kautionsforpligtelsen krone for krone ved investorernes hele eller delvise indfrielse af resthæftelsen, idet långiver har accepteret, at investorerne er berettigede til ved kald under kautionen i stedet at foretage indbetaling på resthæftelsen, hvori långiver har transport.

For god ordens skyld præciseres det, at indbetaling af investorenes intialkøbessum (kr. 1.250 per tegnet andel) ikke medfører en nedbringelse af hæftelsen i henhold til kautionen.

Kassekreditten forventes afviklet over en ca. 17-årig periode.

Til sikkerhed for lånet får långiver 2. prioritets pant i ejendommen samt dens lejeindtægter.

...

10 % ejerandel af projektet repræsenterer en ejendomsværdi på cirka 5,72 mio. kr. (eksklusiv omkostninger).

Projektets stamkapital vil ved nytegning af alle 100 anparter komme til at udgøre i alt kr. 35 mio. (kr. 3.500.000 for en 10 % ejerandel). Nytegningen af de 100 anparter garanteres tegnet af Asschenfeldt Invest Gruppen. For en 10 % ejerandel er Deres hæftelse i udgangspunktet begrænset til kr. 3.500.000. Vi forventer at refinansiere ejendommen i 2015, efter en lejestigning på minimum 28 %. I den forbindelse skal investor tage stilling til en eventuel forhøjelse af hæftelsen, der skal svare til størrelsen af selskabets fradragsskonto. Hæftelsen er pro rata risk.

Indbetalingen til K/S Asschenfeldt, King Street, South Shields, kan for en 10 % investor på intet tidspunkt overstige 10 % af hæftelsen, i forhold til selskabets stamkapital. Indbetalinger, udover købesummen, reducerer resthæftelsen i takt med indbetalingerne.

Banklånet (projektets kassekredit) er etableret med pro rata risk hæftelse. Pro rata risk hæftelse har den fordel for Dem, at de **ikke** hæfter for andet end deres egen andel af den samlede bankgæld. De hæfter således ikke solidarisk for de øvrige kommanditisters gæld til långiver, men kan alene stilles til ansvar for egen gæld.”

Det fremgår i øvrigt af prospektet, at det engelske advokatfirma Dundas & Wilson LLP havde udarbejdet juridisk *due diligence*, der omfattede en juridisk gennemgang af forholdene vedrørende ejendommen, men ikke ejendomsfinansiering. Endvidere indeholder prospektet en advokaterklæring fra advokat Ulrik Fleischer-Michaelsen med en bekræftelse af, at K/S South Shields og komplementarselskabet begge er stiftet i overensstemmelse med gældende dansk ret, og en revisorerklæring, der blandt andet er underskrevet af Bent Larsen, Deloitte.

Af kassekreditkontrakt af 18. april 2007 mellem ebh bank a/s og K/S South Shields fremgår blandt andet:

”Nærværende kredit udgør alene 77 % af normal 2. prioritet på 14.285.711,00 kr., idet medkommanditisterne Peter Asschenfeldt og Asschenfeldt Ejendomme A/S begge har indbetalt deres andel af 2. prioriteten, jf. prospektet.

Øvrige investorer har ligeledes ret til at indbetale deres andel af kreditten mod tilsvarende frigivelse af deres kautionsforpligtelser, jf. det endelige prospekt.

Finansieringsdelen på 77 % udgør 11.000.000,- kr., hvor de resterende 8 kommanditister kautionerer proratisk med deres ejerandel og opgjort som følger:

...

Bent Schøn Hansen, 10 pct. ejerandel og proratisk kaution for 10/100-dele svarende til 1.428.571,- kr.”

Kontrakten er underskrevet af Søren Greve Larsen for K/S South Shields og Bent Schøn Hansen som selvskyldnerkautionist. Banken fik ikke transport i investoreernes resthæftelse som angivet i prospektet.

Ifølge brev af 16. juni 2008 fra Bent Schøn Hansen til ebh bank a/s overførte Bent Schøn Hansen denne dag 1.394.980,95 kr. til indfrielse af sin kaution og resthæftelse overfor ebh bank.

Bent Schøn Hansen og BSH Invest ApS (Bent Schøn Hansen ApS) indgik den 17. juni 2008 en aftale vedrørende overdragelse af kommanditandele og anparter, som indeholder blandt andet følgende bestemmelser:

”1.1 Sælger ejer 10 % af kommanditandelene (nominelt DKK 3.500.000) i K/S ASSCHENFELDT KING STREET, SOUTH SHIELDS, CVR-nr. 29410038, herefter benævnt ”Kommanditselskabet” og 10 % af anparterne (nominelt DKK 12.500) i Komplementarselskabet King Street, South Shields ApS ...

1.2 ... Kommanditandele i Kommanditselskabet og anparter i Komplementarselskabet King Street, South Shields ApS er samlet benævnt ”Anparterne.

...

2.1 Sælger overdrager til Køber Anparterne med virkning fra Overtagelsesdagen, jf. pkt. 5.1, og Køber indtræder dermed i Sælgers rettigheder og forpligtelser i enhver henseende, herunder pligten til at indbetale fremtidige ydelser.

...

- 3.1 Værdien af Anparterne er opgjort til et fast beløb på kr. 125.360, der ikke er genstand for regulering.

...

- 4.1 Kommanditselskabets eksterne finansieringer sammensat af:

- 1. prioritetslån ydet af Canada Life med en anslået restgæld pr. 1.1.2008 på £ 4.411.886. Lånets vilkår fremgår af **bilag 3**. Køber er forpligtet til at underskrive de fornødne dokumenter og afgive alle nødvendige oplysninger med henblik på godkendelse som ny investor hos det långivende pengeinstitut, hvorved Sælger samtidigt frigøres fra sin hæftelse for det omhandlede lån.
- 2. prioritetslån ydet af EBH Bank A/S med en anslået restgæld pr. 1.1.2008 på ca. DKK 11.000.000. Lånets vilkår fremgår af **bilag 4**. Køber er forpligtet til at underskrive de fornødne dokumenter og afgive alle nødvendige oplysninger med henblik på godkendelse som ny investor hos det långivende pengeinstitut, hvorved Sælger samtidigt frigøres fra sin hæftelse for det omhandlede lån. Køber er gjort bekendt med långivers krav om proratarisk selvskyldnerkaution, hvilken kaution Køber er pligtig at påtage sig. Sælger har pr. 17.6.2008 indfriet sin andel af 2. prioritetslånet, som overdrages til køber.

...

- 5.1 Overtagelsesdagen er tentativt fastsat til den 30.9.2008, idet Overtagelsesdagen dog endeligt fastsættes til den 3. hverdag efter, at de under pkt. 9.1.1 og 9.2.1 anførte betingelser er blevet opfyldt.

...

- 9.1 Nærværende aftale er fra Sælgers side betinget af følgende:

- 9.1.1 at (i) Sælger frigøres for sin hæftelse for de i pkt. 4.1 nævnte lån, (ii) Køber godkendes af Kommanditselskabets bestyrelse som ny investor og (iii) Asschenfeldt Ejendomme A/S giver afkald på sin forkøbsret til Anparterne.

- 9.1.2 at købesummen betales.

- 9.2 Nærværende aftale er fra Købers side betinget af følgende:

- 9.2.1 at Køber godkendes som ny investor af de i pkt. 4 anførte långivere og af Kommanditselskabets bestyrelse.

- 9.3 Såfremt de i denne aftale anførte betingelser ikke er opfyldt inden den 30.6.2008, bortfalder aftalen i sin helhed, uden at Parterne kan rejse krav mod hinanden, bortset fra, at Køber kan kræve den deponerede købesum med tilskrevne renter frigivet til sig.”

Aftalen er underskrevet af Bent Schøn Hansen for køber og som sælger, og aftalen er tiltrådt af bestyrelsen for K/S South Shields ved underskrifter fra Bent Schøn Hansen, Helge Højkjær Larsen og Klaus Rasmussen.

I en mail af 23. september 2008 til Bent Larsen, Deloitte, anførte Bent Schøn Larsen blandt andet:

”Peter kan f.eks. ligeledes få konstateret et tab, ved at sælge til Peter Asschenfeldt ApS 1, o.s.v., dette selskab bliver et datterselskab af Peter Asschenfeldt A/S, og kapitalen i selskabet bliver det oprindelige indskud plus indbetaling af 2. prioritetslånet. Derved opstår der et ApS som ejer andelen af projektet, og såfremt der i fremtiden skulle opstå problemer med lejer, eller 2. prioritetsbanken, så hæfter selskabet ikke for yderligere forpligtelser.”

I et notat af 29. september 2008 fra advokat Henrik Groos, Accura, vedrørende opsigelse af 2. prioritetslån hedder det blandt andet:

”at kommanditisterne – når de har indbetalt deres resthæftelse fuldt ud (efter bankens anvisninger) – fra et juridisk synspunkt hverken kan mødes med krav fra selskabet eller fra 2. prioritetslångiveren, men at de i tilfælde af, at nogle af kommanditisterne ikke kan betale deres resthæftelse vil kunne stø i en situation, hvor 2. prioritetslångiver vil kunne holde sig til selskabet og pantet i ejendommen (2. prioritetslånet vil formentlig kunne indfries, og problemet ville isoleret set være løst, hvis ca. 2/3 af kommanditisterne er i stand til at indbetale deres fulde resthæftelse).”

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af Ole Timm, Klaus Rasmussen og Bent Schøn Hansen.

Der er endvidere afgivet forklaring af Peter Asschenfeldt, Anders Cold, Pierre Guichard, Henric Steuch, Henrik Groos, Bent Larsen og Ulrik Fleischer-Michaelsen.

Ole Timm har forklaret blandt andet, at han i dag er direktør i H&F Administration A/S, der er et selskab i Habro & Finansgruppen. Han var bestyrelsesmedlem i K/S South Shields indtil konkursen. Det var rettelig Asschenfeldt Ejendomme A/S og ikke komman-

ditselskaberne, der videresolgte kommanditanparter, og det var rettelig kommanditisternes og ikke kommanditselskabets eventualforpligtelse at skulle betale resthæftelsen. Hans forklaring for byretten om, at et selskab med en egenkapital på 200.000 kr. ville løbe tør for midler i 2010, gælder uanset, om der for den pågældende anpart var sket indfrielse af 2. prioritetslånet, idet der alligevel skulle ske indbetalinger under resthæftelsen. Dog ville selskabet måske først løbe tør for midler i 2011 på grund af forrentningen af det beløb, der var indbetalt til indfrielse af 2. prioritetslånet.

Det lykkedes først at udleje den anden halvdel af stueetagen i ejendommen i South Shields i september 2011, og det kostede penge til ombygning. De øvrige etager blev aldrig udlejet. Canada Life måtte finansiere en del af ombygningen og tog ejendommen under administration. K/S South Shields gik konkurs i januar 2012. Canada Life's "summary indicative terms & conditions" af 27. november 2006 er udtryk for Canada Life's lånebetingelser under forudsætning af tilfredsstillende dokumentation. "Covenants" betyder efter hans opfattelse "betingelser", og "No change of ownership of the Borrower without the express consent of the Agent" må forstås således, at ejerskabet til låntager, det vil sige kommanditselskabet, ikke må ændres uden udtrykkelig accept fra långiver. Han har ikke drøftet denne betingelse med Canada Life. Han mener ikke, at han havde fået den fulde dokumentation for Bent Schøn Hansens overdragelse af dennes anpart i K/S South Shields til Bent Schøn Hansen ApS, da han forfattede brevet af 15. december 2008. Overdragelsen var noteret i anpartshaverfortegnelsen. Opkrævning af indbetalinger fra kommanditister, der havde indfriet deres andel af 2. prioritetslånet, startede i 2009. Lejerne dækkede som udgangspunkt 1. prioritetslånet. Kommanditisterne hæftede for rub og stub, herunder for 1. prioritetslånet, via kommanditselskabet, der havde resthæftelserne at falde tilbage på.

Klaus Rasmussen har forklaret blandt andet, at han var bestyrelsesformand i K/S South Shields indtil konkursen. Det er svært at sige, om det havde gjort en forskel, hvis der var sket indbetalinger fra Bent Schøn Hansen under resthæftelsen, men man ville alt andet lige have været bedre stillet. Hans opfattelse af, at Bent Schøn Hansen uanset overdragelsesaftalen fortsat hæftede personligt, støttede han primært på den helt klare oplysning herom fra Bent Schøn Hansen, som han stolede på. Det var en klar forudsætning fra hans side, og han regnede med, at det var bragt på plads på en anden måde. Han var i sommeren 2008 ikke bekendt med problemer hos bankerne med 2. prioritetslån, og han drøftede ikke Woolworths bonitet som lejer med Bent Schøn Hansen. Han drøftede ikke specifikt betingelserne i overdragelsesaftalen om godkendelse fra Canada Life og Asschenfeldt Ejendomme

A/S' forkøbsret med Bent Schønning Hansen, men under hensyn til dennes rolle i koncernen gik han ud fra, at de var eller ville blive opfyldt. Han husker ikke, hvornår mødet fandt sted, men han tror ikke, at han underskrev aftalen den 17. juni 2008. Ud fra indholdet af underskriftsiden vil han tro, at han har skrevet under som den sidste. Han fulgte ikke op på sagen før under bestyrelsesmødet i december 2008, hvor det blev konstateret, at forudsætningerne for hans underskrift ikke var opfyldt. Han har nok husket forkert, da han i byretten forklarede, at det var på bestyrelsesmødet i oktober 2008, at dette gik op for ham. Han ejer 7 pct. af K/S South Shields og har indbetalt omkring 2,5 mio. kr.

Bent Schøn Hansen har forklaret blandt andet, at han tog på ferie den 27. juni 2008 og ikke den 29. juni 2007 som anført i byrettens dom. Det er korrekt, at han var sygemeldt i starten af oktober 2008, men det var ikke efter hans anden blodprop. Alt juridisk i Asschenfeldt Invest Gruppen blev lavet af enten Anders Colds kontor, Rønne & Lundgren, eller af Henrik Groos' kontor. Alt skattemæssigt blev lavet af Deloitte. Han lånte 6,7 mio. kr. i Fionia Bank A/S til køb af aktier i Asschenfeldt Invest Gruppen A/S, hvilket gav en renteudgift på over 400.000 kr. Han havde i maj 2008 et møde med Thomas Hermann og Jan Grove fra Deloitte, der rådede ham til at placere engelske ejendomme i ét selskab og tyske ejendomme i et andet på grund af reglerne om international sambeskatning. Planen var at lægge de tyske ejendomme i Schøn Shipping ApS, da de krævede flest penge. Peter Andersen ville gerne have købt hele hans anpart på 10 pct. af K/S Knutsford af ham, men han ville kun sælge 5 pct. I juni eller juli måned 2008 frarådede Deloitte pr. mail overdragelsen af K/S Asschenfeldt Tyskland Super VIII til Schøn Shipping ApS, da dette ville udløse skat. Han havde møder med Thomas Hermann i slutningen af august og starten af september 2008 og valgte at annullere handelen. Det ville han ikke have gjort, hvis han havde været bekendt med resthæftelsesproblematikken. Tilbageoverdragelsen betød, at han overtog en resthæftelse på 2,6 mio. kr. og en kautionforpligtelse på 1.845.000 kr. Schøn Shipping ApS købte efterfølgende K/S Amberg af ham, for at han ikke skulle blive erklæret konkurs.

Han forstår ikke juridisk sprog og har aldrig læst et juridisk dokument igennem. Overdragelsesaftalen mellem ham og Bent Schøn Hansen ApS var en standardaftale lavet af advokat Henrik Groos, og han læste den ikke igennem. Helge Højkjær Larsen underskrev overdragelsesaftalen umiddelbart efter den 17. juni 2008 og Klaus Rasmussen få dage efter. De fik begge kopi af overdragelsesaftalen og ebh banks brev om hans indfrielse af 2. prioritetslånet. Mailen fra ham til Helge Højkjær Larsen af 16. september 2008 om nogle papi-

rer, som denne skulle underskrive, har intet med K/S South Shields at gøre. Han har ikke sagt til Klaus Rasmussen, at han efter overdragelsen fortsat ville hæfte personligt. Bent Schøn Hansen ApS ville efter overdragelsen få renteindtægter som følge af indfrielsen af 2. prioritetslånet, og der var ikke udsigt til nogen udgifter. Resthæftelsen op til stamkapitalen var ikke relevant, da 1. prioritetsbankerne i alle tilfælde kun ville finansiere ejendomme, hvis lejeren kunne dække renter og afdrag, og der var tale om stærke lejere med lange lejekontrakter. Der er ikke én 1. prioritetsbank, der har bedt om oplysninger om kommanditisterne ud over, hvad hvidvaskreglerne kræver. Han havde ingen tanker eller viden om, at Woolworth, der havde en betydelig egenkapital, da K/S South Shields blev stiftet, ville komme i alvorlige problemer. Han har ikke læst artiklen om Woolworth i The Guardian. Det er korrekt, at han var tilmeldt et elektronisk nyhedsbrev fra Woolworth Group. Han fulgte generelt med i udviklingen hos lejerne af kommanditselskabernes ejendomme, der ofte var børsnoterede selskaber. Han tilmeldte sig nyhedsbrevet i januar 2008, fordi han på det tidspunkt blev opmærksom på muligheden herfor. Han har på intet tidspunkt før notatet af 29. september 2008 berørt, at der skulle være en resthæftelsesproblematik i forhold til 2. prioritetslånene. Lånedokumentet vedrørende 2. prioritetslånet var udarbejdet af banken, og den eneste indflydelse, de havde haft på indholdet heraf, var henvisningen til det, der var anført i prospektet om proratarisk hæftelse.

Overtagelsesdagen for kommanditanparterne var i overdragelsesaftalen fastsat til den 30. september 2008, fordi det var fordelagtigt, idet kursen på pundet blev ved med at falde. Deloitte bad om balancer til kvartalsregnskab, fordi driften frem til den 30. september 2008 tilhørte ham. Overdragelsen betød, at han fik et fradrag på 1,2 mio. kr. Der var udskudte skatter på 600.000 kr., og han og fik 321.000 kr. tilbage i skat. Han har hverken personligt eller via Bent Schøn Hansen ApS fået nogen opkrævning af SDLT-afgift, der ikke finder anvendelse på danske kommanditselskaber. De ”andre finansielle indtægter”, som optræder i årsrapport 2010 for Bent Schøn Hansen ApS med 109.000 kr. i 2009 og 97.001 kr. i 2010, er renteindtægterne fra indfrielsen af 2. prioritetslånet. Bent Schøn Hansen ApS har betalt 200.000 kr. til K/S South Shields.

Når han i mail af 23. september 2008 til Bent Larsen nævnte eventuelle problemer med 2. prioritetsbanken, så var det fordi, det kunne give problemer, hvis en 2. prioritetsbank opsigde lånet, herunder med hensyn til hvordan man skulle håndtere en eventuel tvangsauktion. Det drejede sig ikke om resthæftelsesproblematikken. Han hørte ikke om nogen indsigelser mod overdragelsen før modtagelsen af brevet af 15. december 2008 fra Ole Timm.