

K/S Newcastle

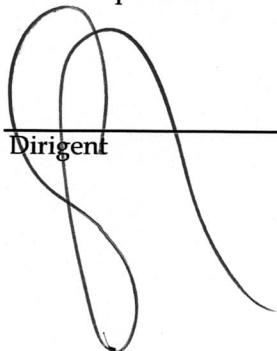
CVR-nr. 27 35 74 23

c/o Poulsen
Blomsterhaven 68
4300 Holbæk

Årsrapport for 2016

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Noter	11 - 13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Newcastle c/o Poulsen Blomsterhaven 68 4300 Holbæk CVR-nr. 27 35 74 23 Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Frederik Wellendorph (formand) Henrik Carlsen Marla Chellakooty
Komplementar	Newcastle Komplementar ApS
Kommanditister	Carsten Poulsen Frederik Wellendorph Hanne Nielsen Henrik Carlsen John Gudmann Kenneth Glitten Kim Dirckinck-Holmfeld Lars Askov Marla Chellakooty Martin Groth Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Santander Spar Fyn Lloyds

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for K/S Newcastle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Der henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2017

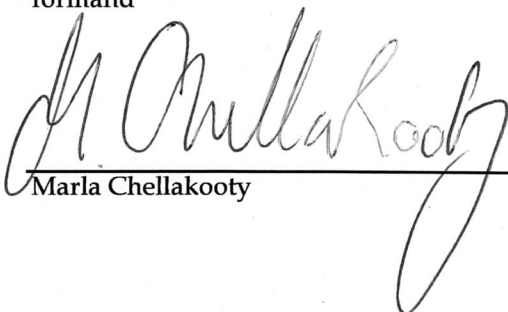
Bestyrelse:



Frederik Wellendorph
formand



Henrik Carlsen



Marla Chellakooty

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Newcastle

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Newcastle for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 26. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende St. Nicholas Square, Newcastle Upon Tyne, England.

Ejendommen er fuldt udlejet til Tup Tup Palace Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2038 med en årlig lejeindtægt på £110.000. Lejen reguleres hvert 5. år, næste gang i 2018, men kan i henhold til lejekontrakten ikke reduceres. Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er præget af værdiregulering på selskabets investeringsejendom. Årets resultat efter kurs- og værdireguleringer udviser et underskud på 1,2 mio. kr., og egenkapitalen udgør på balancedagen 3,2 mio. kr. Udviklingen i selskabets driftsmæssige forhold synes tilfredsstillende.

For 2017 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

Regnskabsmæssige skøn og estimater

Der henvises til note 1.

Finansiering

Selskabets lån hos Santander forfalder til fuld indfrielse i april 2017. Det er ledelsens vurdering at der kan opnås fuld refinansiering af dette lån.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i marts 2017 refinansieret hele sin bankgæld hos Ringkjøbing Landbobank. Selskabets nye lån løber indtil december 2021, hvor det skal genforhandles.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditet er efter refinansieringen ikke længere afhængigt af indbetaling fra selskabets kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Som følge af ændringer i Årsregnskabsloven skal forpligtelserne vedrørende investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i Årsregnskabsloven udstedt den 15. december 2015, kan den indregnede dagsværdi i årsrapporten for det sidste regnskabsår anses som ny kostpris for forpligtelserne. Selskabet har for 2015 anvendt muligheden for at optage gælden til amortiseret kost i overensstemmelse med overgangsbestemmelsen.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens kurs.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen samt eventuelt opkrævet forsikring og viderefakturering af ejendommens fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Valutakursreguleringer

Valutakursreguleringer omfatter årets urealiserede regulering af investeringsejendom og prioritetsgæld, som indregnes direkte i resultatopgørelsen. Realiserede valutakursreguleringer indregnes som finansielle poster.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, renter af lån og andre gældsposter.

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til dagsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, måles til amortiseret kostpris på basis af en konstant effektiv rente. Finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisikoen måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Anden gæld måles til amortiseret kostpris.

Skat

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive skatteopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter foretagne betalinger af omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende år.

Resultatfordeling og ejerforhold

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af selskabets kommanditandele.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter		1.125.532	1.268.694
Andre eksterne omkostninger	2	-235.829	-293.109
Resultat før finansielle poster		<u>889.703</u>	<u>975.585</u>
Finansielle indtægter	3	29.269	25.514
Finansielle omkostninger	4	-526.355	-644.484
Driftsresultat		<u>392.617</u>	<u>356.615</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-2.553.400	767.000
Kursregulering af prioritetsgæld		916.378	-469.115
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.244.405</u>	<u>654.500</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	5	10.589.600	13.143.000
Materielle anlægsaktiver		10.589.600	13.143.000
Likvide beholdninger	6	483.216	539.012
AKTIVER I ALT		11.072.816	13.682.012
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		9.152.000	9.152.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-1.523.500	-2.003.500
Overført resultat		-4.397.614	-3.153.209
Egenkapital	7	3.230.886	3.995.291
Prioritetsgæld	8	1.563.913	8.434.784
Newcastle Komplementar ApS		186.442	178.528
Langfristede gældsforpligtelser		1.750.355	8.613.312
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	5.661.991	598.693
Bankgæld		12	0
Skyldig moms		40.234	42.404
Skyldige renter		87.127	110.822
Modtagen forudbetalt leje		222.608	259.490
Skyldige omkostninger	9	79.603	62.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.091.575	1.073.409
PASSIVER I ALT		11.072.816	13.682.012
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Noter

1. Regnskabsmæssige skøn og estimater

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendom forbundet med skøn over det fremtidige afkastkrav. Ledelsen har foretaget disse skøn med assistance fra en ekstern sagkyndig vurderingsmand, og det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for ejendommens markedsværdi.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	42.000	42.000
Ejendomsadministration	22.973	25.062
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	100.689	101.930
Livsforsikringer	13.523	14.508
Revision, Danmark	20.000	20.000
Revisor, England	14.838	17.023
Værdivurdering	17.280	10.400
Rådgivning, rent review	0	37.135
Advokatbistand	0	21.338
Gebyrer og øvrige omkostninger	4.526	3.713
	<u>235.829</u>	<u>293.109</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	66	548
Realiserede kursgevinster, netto	29.203	24.966
	<u>29.269</u>	<u>25.514</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Santander	386.760	485.639
Prioritetsrenter, Spar Fyn	128.070	147.806
Newcastle Komplementar ApS	11.525	11.039
	<u>526.355</u>	<u>644.484</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	17.313.756	17.313.756
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>17.313.756</u>	<u>17.313.756</u>
Værdi- og kursregulering primo	-4.170.756	-4.937.756
Årets værdi- og kursregulering	-2.553.400	767.000
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-6.724.156</u>	<u>-4.170.756</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.589.600</u>	<u>13.143.000</u>
Afkastkrav	<u>9,0%</u>	<u>8,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6. Likvide beholdninger		
Spar Fyn	0	46
Lloyds	59.970	37.123
Santander	<u>423.246</u>	<u>501.843</u>
	<u>483.216</u>	<u>539.012</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	9.152.000	-2.003.500	-3.153.209	3.995.291
Årets resultat	0	0	-1.244.405	-1.244.405
Årets indskud	0	480.000	0	480.000
Saldo ultimo	<u>9.152.000</u>	<u>-1.523.500</u>	<u>-4.397.614</u>	<u>3.230.886</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Carsten Poulsen	10	91.000	910.000	147.150
Frederik Wellendorph	13	95.000	1.235.000	243.295
Hanne Nielsen	7	91.000	637.000	103.005
Henrik Carlsen	10	91.000	910.000	147.150
John Gudmann	10	91.000	910.000	147.150
Kenneth Glitten	10	91.000	910.000	147.150
Kim Dirckinck-Holmfeld	10	91.000	910.000	147.150
Lars Askov	10	91.000	910.000	147.150
Marla Chellakooty	10	91.000	910.000	147.150
Martin Groth Jensen	10	91.000	910.000	147.150
	<u>100</u>		<u>9.152.000</u>	<u>1.523.500</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8. Prioritetsgæld		
Santander	5.661.991	7.201.822
Spar Fyn	<u>1.563.913</u>	<u>1.831.655</u>
	<u>7.225.904</u>	<u>9.033.477</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Santander	5.661.991	0	0	5.661.991
Spar Fyn	0	723.913	840.000	1.563.913
	<u>5.661.991</u>	<u>723.913</u>	<u>840.000</u>	<u>7.225.904</u>

Noter (fortsat)

9. Skyldige omkostninger

Revisor, Danmark	20.000	20.000
Revisor, England	17.603	0
Selskabsadministration	42.000	42.000
	<u>79.603</u>	<u>62.000</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 10.590 t.kr. samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for Spar Fyn.

11. Nærtstående parter

Newcastle Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Newcastle. Lånet er forrentet på markedsvilkår.