

# K/S Newcastle

CVR-nr. 27 35 74 23

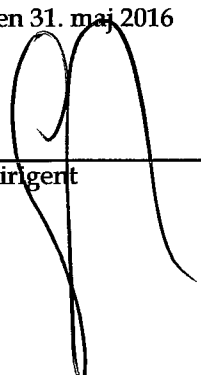
c/o Poulsen  
Blomsterhaven 68  
4300 Holbæk

## Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2016

Dirigert

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, is written over a horizontal line.

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Noter	10 - 12

## Selskabsoplysninger

---

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

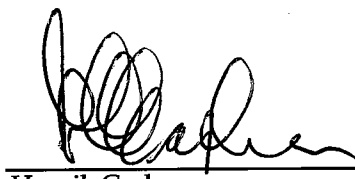
København, den 31. maj 2016

Bestyrelse:



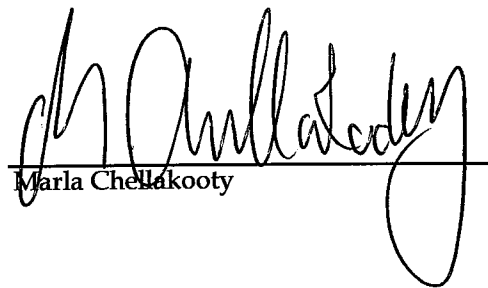
---

Frederik Wellendorph  
formand



---

Henrik Carlsen



---

Marla Chellakooty

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Newcastle

## **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Newcastle for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015, 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 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 en 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 udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 31. maj 2016

**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 30 70 02 28



---

Henrik Reedtz  
statsautoriseret 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

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat efter kurs- og værdireguleringer udviser et overskud på 0,7 mio. kr., og egenkapitalen udgør på balancedagen 4,0 mio. kr. Udviklingen i selskabets driftsmæssige forhold synes tilfredsstillende.

Prioritetsgælden er pr. 31. december 2015 optaget til amortiseret kost. Der henvises til omtalen heraf under anvendt regnskabspraksis.

For 2016 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

### Regnskabsmæssige skøn og estimater

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## 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.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne er sammenligningstal for 2014 i balancen eller resultatopgørelsen ikke tilpasset. Såfremt gælden var optaget til dagsværdi ville denne være forøget med 319 t.kr. og årets resultat være tilsvarende mindre. Ændring af regnskabspraksis har ikke haft nogen indvirkning på selskabets resultat og sammenligningstallene for 2014.

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 nominal 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.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

---

### **Skat**

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

### **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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		1.268.694	1.050.323
Andre eksterne omkostninger	2	-293.109	-219.420
Resultat før finansielle poster		<u>975.585</u>	<u>830.903</u>
Finansielle indtægter	3	25.514	300.218
Finansielle omkostninger	4	-644.484	-662.414
Driftsresultat		<u>356.615</u>	<u>468.707</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		767.000	2.564.000
Kursregulering af prioritetsgæld		-469.115	-756.606
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>654.500</b></u>	<u><b>2.276.101</b></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Investeringsejendom	5	13.143.000	12.376.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.143.000</b>	<b>12.376.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>539.012</b>	<b>525.638</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.682.012</b>	<b>12.901.638</b>

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stamkapital		9.152.000	9.152.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-2.003.500	-2.483.500
Overført resultat		-3.153.211	-3.807.711
<b>Egenkapital</b>	7	<b>3.995.289</b>	<b>2.860.789</b>
Prioritetsgæld	8	8.434.784	7.507.182
Newcastle Komplementar ApS		178.528	171.121
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.613.312</b>	<b>7.678.303</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	598.693	1.892.330
Skyldig moms		42.404	45.684
Skyldige renter		110.822	111.417
Modtagen forudbetalt leje		259.492	232.500
Forudbetalt kommanditistindsud		0	451
Skyldige omkostninger	9	62.000	80.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.073.411</b>	<b>2.362.546</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.682.012</b>	<b>12.901.638</b>

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.

	2015	2014
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	42.000	42.000
Ejendomsadministration	25.062	22.381
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	101.930	89.537
Livsforsikringer	14.508	14.136
Revision, Danmark	20.000	19.500
Revisor, England	17.023	14.898
Værdivurdering	10.400	0
Rådgivning, rent review	37.135	11.488
Advokatbistand	21.338	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	3.713	5.480
	<u>293.109</u>	<u>219.420</u>
 Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	548	47
Realiserede kursgevinster, netto	24.966	300.171
	<u>25.514</u>	<u>300.218</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Santander	485.639	477.318
Prioritetsrenter, Spar Fyn	147.806	174.499
Newcastle Komplementar ApS	11.039	10.597
	<u>644.484</u>	<u>662.414</u>
<b>5. Investeringsejendom</b>		
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	-4.937.756	-7.501.756
Årets værdi- og kursregulering	767.000	2.564.000
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-4.170.756</u>	<u>-4.937.756</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.143.000</u>	<u>12.376.000</u>
Afkastkrav	<u>8,5%</u>	<u>8,5%</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Spar Fyn	46	57
Lloyds	37.123	30.738
Santander	<u>501.843</u>	<u>494.843</u>
	<u>539.012</u>	<u>525.638</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	9.152.000	-2.483.500	-3.807.711	2.860.789
Årets resultat	0	0	654.500	654.500
Årets indskud	0	480.000	0	480.000
Saldo ultimo	<u>9.152.000</u>	<u>-2.003.500</u>	<u>-3.153.211</u>	<u>3.995.289</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	195.150
Frederik Wellendorph	13	95.000	1.235.000	305.695
Hanne Nielsen	7	91.000	637.000	136.605
Henrik Carlsen	10	91.000	910.000	195.150
John Gudmann	10	91.000	910.000	195.150
Kenneth Glitten	10	91.000	910.000	195.150
Kim Dirckinck-Holmfeld	10	91.000	910.000	195.150
Lars Askov	10	91.000	910.000	195.150
Marla Chellakooty	10	91.000	910.000	195.150
Martin Groth Jensen	10	91.000	910.000	195.150
	<u>100</u>		<u>9.152.000</u>	<u>2.003.500</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Santander	7.201.822	7.319.956
Spar Fyn	<u>1.831.655</u>	<u>2.079.556</u>
	<u>9.033.477</u>	<u>9.399.512</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Santander	607.038	6.594.784	0	7.201.822
Spar Fyn	<u>-8.345</u>	<u>790.000</u>	<u>1.050.000</u>	<u>1.831.655</u>
	<u>598.693</u>	<u>7.384.784</u>	<u>1.050.000</u>	<u>9.033.477</u>

## Noter (fortsat)

---

### 9. Skyldige omkostninger

Revisor, Danmark	20.000	20.000
Revisor, England	0	18.164
Selskabsadministration	42.000	42.000
	<u>62.000</u>	<u>80.164</u>

### 10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 13.143 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.