

K/S Newcastle

CVR-nr. 27 35 74 23

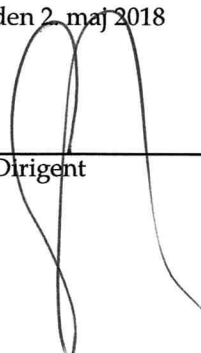
c/o Poulsen
Blomsterhaven 68
4300 Holbæk

Årsrapport for 2017

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2018

Dirigent

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail, is written over a horizontal line. The signature is positioned to the left of the line, with the line extending to the right.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

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
Type af revisorbistand	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.
Bankforbindelser	Ringkjøbing Landbobank Lloyds

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for K/S Newcastle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

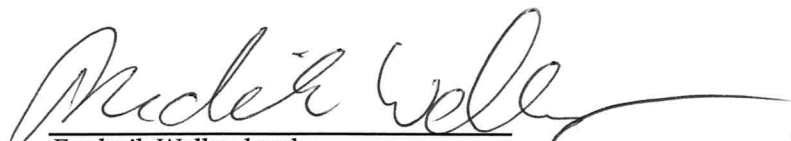
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2018

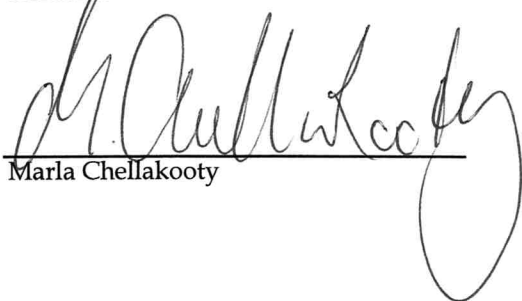
Bestyrelse:



Frederik Wellendorph
formand



Henrik Carlsen



Marla Chellakooty

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

2017 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er præget af værdiregulering på selskabets investeringsejendom. Årets resultat efter kurs- og værdireguleringer udviser et overskud på 0,2 mio. kr., og egenkapitalen udgør på balancedagen 3,5 mio. kr. Udviklingen i selskabets driftsmæssige forhold synes tilfredsstillende.

For 2018 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 likviditet er ikke afhængig 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 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		1.035.221	1.125.532
Andre eksterne omkostninger	2	-287.157	-235.829
Resultat før finansielle poster		<u>748.064</u>	<u>889.703</u>
Finansielle indtægter	3	1.165.293	29.269
Finansielle omkostninger	4	-357.001	-526.355
Driftsresultat		<u>1.556.356</u>	<u>392.617</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-353.800	-2.553.400
Urealiseret kursregulering af prioritetsgæld		-1.014.838	916.378
ÅRETS RESULTAT		<u>187.718</u>	<u>-1.244.405</u>
 Forslag til resultatdisponering:			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført til næste år		187.718	-1.244.405
DISPONERET I ALT		<u>187.718</u>	<u>-1.244.405</u>

Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	5	10.235.800	10.589.600
Materielle anlægsaktiver		10.235.800	10.589.600
Til gode hos lejer		276.870	0
Tilgodehavender		276.870	0
Likvide beholdninger	6	2.943	483.216
AKTIVER I ALT		10.515.613	11.072.816
PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		9.152.000	9.152.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-1.443.500	-1.523.500
Overført resultat		-4.209.897	-4.397.615
Egenkapital	7	3.498.603	3.230.885
Prioritetsgæld	8	5.711.813	6.627.211
Newcastle Komplementar ApS		194.916	186.442
Langfristede gældsforpligtelser		5.906.729	6.813.653
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	557.804	598.693
Bankgæld		234.655	12
Skyldig moms		45.081	40.234
Skyldige renter		9.188	87.127
Modtagen forudbetalt leje		215.172	222.609
Skyldige omkostninger	9	48.381	79.603
Kortfristede gældsforpligtelser		1.110.281	1.028.278
PASSIVER I ALT		10.515.613	11.072.816
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. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for ejendommens markedsværdi.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	42.000	42.000
Ejendomsadministration	21.484	22.973
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	94.925	100.689
Livsforsikringer	6.668	13.523
Revision, Danmark	0	20.000
Revisor, England	14.230	14.838
Værdivurdering	0	17.280
Anden rådgivning	73.000	0
Advokatbistand	29.048	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	5.802	4.526
	<u>287.157</u>	<u>235.829</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter	5	66
Realiserede kursgevinster, netto	1.165.288	29.203
	<u>1.165.293</u>	<u>29.269</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Santander	39.665	386.760
Prioritetsrenter, Spar Fyn	25.614	128.070
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	224.821	0
Newcastle Komplementar ApS	12.044	11.525
Stiftelsesomkostninger	54.857	0
	<u>357.001</u>	<u>526.355</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	-6.724.156	-4.170.756
Årets værdi- og kursregulering	-353.800	-2.553.400
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-7.077.956</u>	<u>-6.724.156</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.235.800</u>	<u>10.589.600</u>
Afkastkrav	<u>9,0%</u>	<u>9,0%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6. Likvide beholdninger		
Lloyds	839	59.970
Ringkjøbing Landbobank	2.104	0
Santander	0	423.246
	<u>2.943</u>	<u>483.216</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	-1.523.500	-4.397.615	3.230.885
Årets resultat	0	0	187.718	187.718
Årets indskud	0	80.000	0	80.000
Saldo ultimo	<u>9.152.000</u>	<u>-1.443.500</u>	<u>-4.209.897</u>	<u>3.498.603</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	139.150
Frederik Wellendorph	13	95.000	1.235.000	232.895
Hanne Nielsen	7	91.000	637.000	97.405
Henrik Carlsen	10	91.000	910.000	139.150
John Gudmann	10	91.000	910.000	139.150
Kenneth Glitten	10	91.000	910.000	139.150
Kim Dirckinck-Holmfeld	10	91.000	910.000	139.150
Lars Askov	10	91.000	910.000	139.150
Marla Chellakooty	10	91.000	910.000	139.150
Martin Groth Jensen	10	91.000	910.000	139.150
	<u>100</u>		<u>9.152.000</u>	<u>1.443.500</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8. Prioritetsgæld		
Santander	0	5.661.991
Spar Fyn	0	1.563.913
Ringkjøbing Landbobank (GBP)	4.113.617	0
Ringkjøbing Landbobank (DKK)	2.156.000	0
	<u>6.269.617</u>	<u>7.225.904</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Ringkjøbing Landbobank (GBP)	365.804	3.747.813	0	4.113.617
Ringkjøbing Landbobank (DKK)	192.000	1.964.000	0	2.156.000
	<u>557.804</u>	<u>5.711.813</u>	<u>0</u>	<u>6.269.617</u>

Noter (fortsat)

9. Skyldige omkostninger

Revisor, Danmark	0	20.000
Revisor, England	0	17.603
Ejendomsadministration	6.381	0
Selskabsadministration	42.000	42.000
	<u>48.381</u>	<u>79.603</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 10.236 t.kr. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for Ringkjøbing Landbobank.

11. Nærtstående parter

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