

K/S NEWCASTLE

Blomsterhaven 68
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/05/2019

Carsten Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S NEWCASTLE

Blomsterhaven 68

4300 Holbæk

CVR-nr: 27357423

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 15/05/2019

Bestyrelse

Henrik Orup Carlsen

Vijayanthimarla Chellakooty

Frederik Wellendorph

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, men kan i henhold til lejekontrakten ikke reduceres. Lejeregulering for december 2018 er endnu ikke afklaret. Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet, men årets resultat er præget af værdiregulering på selskabets investeringsejendom. Årets resultat efter kurs- og værdireguleringer udviser et overskud på 3,6 mio. kr., og egenkapitalen udgør på balancedagen 7,1 mio. kr. Udviklingen i selskabets driftsmæssige forhold synes tilfredsstillende.

For 2019 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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. 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. Regnskabspraksis er 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.

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 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		1.027.270	1.035.221
Andre eksterne omkostninger		-181.731	-287.157
Bruttoresultat		845.539	748.064
Resultat af ordinær primær drift		845.539	748.064
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.996.200	-353.800
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		45.041	-1.014.838
Andre finansielle indtægter		4.889	1.165.293
Øvrige finansielle omkostninger		-281.197	-357.001
Ordinært resultat før skat		3.610.472	1.556.356
Årets resultat		3.610.472	187.718
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.610.472	187.718
I alt		3.610.472	187.718

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		13.232.000	10.235.800
Materielle anlægsaktiver i alt		13.232.000	10.235.800
Anlægsaktiver i alt		13.232.000	10.235.800
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	276.870
Tilgodehavender i alt		0	276.870
Likvide beholdninger		337.115	2.943
Omsætningsaktiver i alt		337.115	279.813
Aktiver i alt		13.569.115	10.515.613

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		9.152.000	9.152.000
Ikke indbetalt registreret kapital mv.		-1.443.500	-1.443.500
Overført resultat		-599.422	-4.209.897
Egenkapital i alt		7.109.078	3.498.603
Gæld til banker		5.105.637	5.670.924
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		203.834	194.916
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.309.471	5.864.840
Gæld til banker		846.537	833.348
Modtagne forudbetalinger fra kunder		212.093	215.169
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		91.936	102.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.150.566	1.151.167
Gældsforpligtelser i alt		6.460.037	7.016.007
Passiver i alt		13.569.115	10.515.613

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom med en bogført værdi på 13.232 t.kr. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for Ringkjøbing Landbobank.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har i året ikke haft ansatte.