

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **K/S Newcastle House**

**c/o Scansupply Energi ApS  
Topstykket 25  
3460 Birkerød**

---

**CVR-nr. 30 06 89 04**

---

**Årsrapport for 2018**

---

**(13. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 1 / 5 2019**

**Martin Lavesen**

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Newcastle House  
c/o Scansupply Energi ApS  
Topstykket 25  
3460 Birkerød

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2018

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Newcastle House ApS

---

**Bestyrelse** Martin Storm  
Flemming Andersen  
Mogens G. Schougaard

---

**Revisor** CCH Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

**Pengeinstitut** Nykredit Bank A/S

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for K/S Newcastle House.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Birkerød, den 23. april 2019

For komplementaren  
Komplementarselskabet Newcastle House ApS

---

Flemming Andersen

Bestyrelse

---

Martin Storm

---

Flemming Andersen

---

Mogens G. Schougaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Newcastle House

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Newcastle House for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 23. april 2019

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen Boldon Leisure Park, Abingdon Way, Boldon, Newcastle NE35 9PB, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 170.

### Selskabets finansiering / fortsatte drift

West Brom Commercial Ltd. ydede ved selskabets etablering et 1. prioritetslån til selskabet til erhvervelse af selskabets ejendom. Dette 10-årige lån udløb i december 2016, hvorefter 1. prioritetspanthaver lod ejendommen gå i receivership. Der har efterfølgende kun været meget begrænset dialog med 1. prioritetspanthaver og receiver, hvorfor udvikling i mellemværende med receiver/engelsk bank til dels er medtaget ud fra et kvalificeret skøn, idet det ikke har været muligt at få nøjagtige informationer fra receiver/engelsk bank. Ledelsen forholder sig derfor afventende og har fortsat sin drift som hidtil.

Såfremt 1. prioriteten tager skridt til inddrivelse af det opsagte lån, så vil kreditor alene kunne søge sig fyldestgjort i selskabets ejendom, idet selskabet ikke hæfter herudover. Ledelsen forventer således at kunne fortsætte driften i 2019.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Newcastle House for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til ejendomsadministration og regnskabsassistance i England, samt omkostninger til gebyrer og revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på bygninger med 50 år. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter.....	992.628	1.015.120
Administrationsomkostninger.....	31.847	108.258
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>940.781</b>	<b>886.862</b>
Finansielle indtægter.....	224.208	535.703
Finansielle omkostninger.....	<u>995.231</u>	<u>1.225.343</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>169.758</u></b>	<b><u>197.222</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>169.758</u>	<u>197.222</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>169.758</u></b>	<b><u>197.222</u></b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Aktiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
1 Grunde og bygninger.....	12.960.000	12.980.000
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>12.960.000</b>	<b>12.980.000</b>
Andre tilgodehavender.....	4.448	11.725
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>4.448</b>	<b>11.725</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>36.812</b>	<b>13.402</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>41.260</b>	<b>25.127</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>13.001.260</b>	<b>13.005.127</b>

## Balance pr. 31. december 2018

### Passiver

Note	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	11.056.438	11.006.438
Overført resultat.....	<u>-13.738.792</u>	<u>-13.908.550</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>-2.682.354</u>	<u>-2.902.112</u>
Kreditinstitutter.....	15.542.114	15.766.267
Anden gæld.....	<u>141.500</u>	<u>140.972</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>15.683.614</u>	<u>15.907.239</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>15.683.614</u>	<u>15.907.239</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u><b>13.001.260</b></u>	<u><b>13.005.127</b></u>
3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
4 Selskabets finansiering / fortsatte drift		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2017			
Egenkapital primo.....	9.517.125	-14.105.772	-4.588.647
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital.....	1.489.313		1.489.313
Årets resultat.....		197.222	197.222
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>11.006.438</b>	<b>-13.908.550</b>	<b>-2.902.112</b>
2018			
Egenkapital primo.....	11.006.438	-13.908.550	-2.902.112
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital.....	50.000		50.000
Årets resultat.....		169.758	169.758
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>11.056.438</b>	<b>-13.738.792</b>	<b>-2.682.354</b>

## Noter

	2018	2017
<b>1 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	26.886.236	26.886.236
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....	26.886.236	26.886.236
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	13.906.236	13.886.236
Årets af- og nedskrivninger.....	20.000	20.000
Akkumuleret afskrivning pr. 31.12.2018.....	13.926.236	13.906.236
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018.....</b>	<b>12.960.000</b>	<b>12.980.000</b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á dkk 110.564.....	11.056.438	11.006.438
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á dkk 123.000.....	12.300.000	12.300.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	12.300.000	12.300.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.056.438	-11.006.438
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2018.....</b>	<b>1.243.562</b>	<b>1.293.562</b>
Pr. anpart.....	12.436	12.936
<b>3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>		
<b>Pantsætninger</b>		
Prioritetsgæld i England med nominal restgæld t.dkk 15.542 er sikret ved 1. prioritet i selskabets ejendom, bogført værdi t.dkk 12.960.		

## Noter

### 4 Selskabets finansiering / fortsatte drift

West Brom Commercial Ltd. ydede ved selskabets etablering et 1. prioritetslån til selskabet til erhvervelse af selskabets ejendom. Dette 10-årige lån udløb i december 2016, hvorefter 1. prioritetspanthaver lod ejendommen gå i receivership. Der har efterfølgende kun været meget begrænset dialog med 1. prioritetspanthaver og receiver, hvorfor udvikling i mellemværende med receiver/engelsk bank til dels er medtaget ud fra et kvalificeret skøn, idet det ikke har været muligt at få nøjagtige informationer fra receiver/engelsk bank. Ledelsen forholder sig derfor afventende og har fortsat sin drift som hidtil.

Såfremt 1. prioriteten tager skridt til inddrivelse af det opsagte lån, så vil kreditor alene kunne søge sig fyldestgjort i selskabets ejendom, idet selskabet ikke hæfter herudover. Ledelsen forventer således at kunne fortsætte driften i 2019.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Mogens Gammeltoft Schougaard

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-902692825092  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 08:52:34  
Underskrevet med NemID

## Flemming Andersen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-792458677491  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 13:37:02  
Underskrevet med NemID

## Flemming Andersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-792458677491  
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2019 kl.: 13:37:02  
Underskrevet med NemID

## Ove Frederik Martin Storm

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-835794172204  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 08:46:13  
Underskrevet med NemID

## Claus Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 08:59:35  
Underskrevet med NemID

## Martin Lavesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-121594590913  
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2019 kl.: 09:25:49  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8b59488dmNqS21163937