

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

K/S Newcastle House

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

CVR-nr. 30 06 89 04

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4 / 6 2018**

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 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - 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 2017

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 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 9. maj 2018

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 2017 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 9. maj 2018

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.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger fra receiver i England vedrørende selskabets ejendom. Således er lejeindtægter, renteudgifter og restgæld til engelsk långiver indregnet ud fra skøn. Indregningen påvirker ikke resultat og egenkapital.

Der har ikke herudover i regnskabsåret været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 197.

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 2018.

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 2017 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.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffelsessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. 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 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter.....	1.015.120	1.149.508
Administrationsomkostninger.....	108.258	70.634
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	886.862	1.058.874
Finansielle indtægter.....	535.703	2.626.791
Finansielle omkostninger.....	<u>1.225.343</u>	<u>1.242.330</u>
Årets resultat.....	<u>197.222</u>	<u>2.443.335</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>197.222</u>	<u>2.443.335</u>
Disponeret i alt.....	<u>197.222</u>	<u>2.443.335</u>

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>12.980.000</u>	<u>13.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.980.000</u>	<u>13.000.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>11.725</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.725</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>13.402</u>	<u>15.775</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>25.127</u>	<u>15.775</u>
Aktiver i alt.....	<u>13.005.127</u>	<u>13.015.775</u>

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	11.006.438	9.517.125
Overført resultat.....	<u>-13.908.550</u>	<u>-14.105.772</u>
Egenkapital i alt	<u>-2.902.112</u>	<u>-4.588.647</u>
3 Prioritetsgæld	0	1.279.706
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>0</u>	<u>1.279.706</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	0	1.279.706
Kreditinstitutter.....	15.766.267	15.879.162
Forudbetalt leje.....	0	243.130
Anden gæld.....	<u>140.972</u>	<u>202.424</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.907.239</u>	<u>17.604.422</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.907.239</u>	<u>17.604.422</u>
Passiver i alt.....	<u>13.005.127</u>	<u>13.015.775</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5 Selskabets finansiering / fortsatte drift		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2016			
Egenkapital primo.....	8.521.573	-16.549.107	-8.027.534
Årets indskud.....	995.553		995.553
Årets resultat.....		2.443.335	2.443.335
Egenkapital ultimo.....	9.517.126	-14.105.772	-4.588.646
2017			
Egenkapital primo.....	9.517.126	-14.105.772	-4.588.646
Årets indskud.....	1.489.313		1.489.313
Årets resultat.....		197.222	197.222
Egenkapital ultimo.....	11.006.439	-13.908.550	-2.902.111

Noter

	2017	2016
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	26.886.236	26.886.236
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2017.....	26.886.236	26.886.236
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	13.886.236	13.866.236
Årets af- og nedskrivninger.....	20.000	20.000
Akkumuleret afskrivning pr. 31.12.2017.....	13.906.236	13.886.236
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.....	12.980.000	13.000.000
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á dkk 110.064.....	11.006.438	9.517.125
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á dkk 123.000.....	12.300.000	12.300.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	12.300.000	12.300.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.006.438	-9.517.125
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2017.....	1.293.562	2.782.875
Pr. anpart.....	12.936	27.829
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld Danmark, kreditinstitut.....	0	1.305.929
Låneomkostninger til amortisering.....	0	-26.223
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....	0	1.279.706

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Prioritetsgæld i England med nominel restgæld t.dkk 15.766 er sikret ved 1. prioritet i selskabets ejendom, bogført værdi t.dkk 12.980.

Noter

5 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 2018.