

JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189

Telefax 7023 0191

Jyske Bank 5012 1369**677**

CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer

Claus Jensen

Claus Hansen

Jens Weien Svendsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## **K/S Newcastle House**

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

---

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

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(10. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den    /    2016**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2015 - 31. december 2015

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Newcastle House ApS

---

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

---

**Revisor** JWS 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 2015 for K/S Newcastle House.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Birkerød, den 29. marts 2016

For komplementaren  
Komplementarselskabet Newcastle House ApS

---

Flemming Andersen

Bestyrelse

---

Martin Storm

---

Flemming Andersen

---

Mogens G. Schougaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Newcastle House

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Newcastle House for regnskabsåret 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 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 udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

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

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet om selskabets finansiering. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i aflæggelse af regnskabet efter princippet om going concern.

### 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.

Hørsholm, den 29. marts 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne. Årets resultat er præget af ekstraordinære renteomkostninger for 2015 og tidligere år vedrørende 1. prioriteten på selskabets ejendom.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.004, som anses for utilfredsstillende.

### Selskabets finansiering / Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, West Bromwich Commercial Ltd., har den 9. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabets lån efter långivers opfattelse udgør mere end 80 % af ejendommens markedsværdi (krænkelse af Loan-to-value klausul i låneaftalen). Ledelsen har ikke bestridt, at långiver kan opsige lånet på dette grundlag. Långiver har dog ikke efter opsigelsen taget initiativ til inddrivelse af lånet, tvangssalg af selskabets ejendom eller i øvrigt søgt dialog med ledelsen. Ledelsen forholder sig afventende i forhold til långiver og har følgelig 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, dette som følge af lånebestemmelser og forældelsesregler.

Selskabet er således fortsat, for at kunne forsætte driften i 2016, afhængig af indbetalinger fra sine kommanditister til dækning af krav fra 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer, excl. 1. prioriteten/engelske bank. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, excl. 1. prioriteten/engelske bank, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed forsætte driften i 2016.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Newcastle House for 2015 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 anskaffessummen, 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 2015 - 31. december 2015**

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	1.220.837	1.094.614
Administrationsomkostninger.....	70.796	106.815
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.130.041</b>	<b>967.799</b>
Finansielle indtægter.....	5.448	10.056
Finansielle omkostninger.....	<u>3.139.637</u>	<u>2.306.347</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-2.004.148</u></b>	<b><u>-1.328.492</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver**

<b>Note</b>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>13.020.000</u>	<u>13.040.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>13.020.000</u>	<u>13.040.000</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>17.305</u>	<u>11.425</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>17.305</u>	<u>11.425</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>13.037.305</u>	<u>13.051.425</u>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	8.521.573	7.526.020
Overført resultat.....	-16.549.107	-14.544.959
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-8.027.534</b>	<b>-7.018.939</b>
3		
Prioritetsgæld .....	20.559.828	19.589.521
Kortfristet del af langfristet gæld.....	18.928.809	624.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.631.019</b>	<b>18.964.861</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	18.928.809	624.660
Forudbetalt leje.....	284.936	268.117
Anden gæld.....	220.075	212.726
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>19.433.820</b>	<b>1.105.503</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>21.064.839</b>	<b>20.070.364</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>13.037.305</b>	<b>13.051.425</b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Selskabets finansiering / Going concern		

## Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	6.480.467	-13.216.467	-6.736.000
Årets indskud.....	1.045.553		1.045.553
Årets resultat.....		-1.328.492	-1.328.492
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>7.526.020</b>	<b>-14.544.959</b>	<b>-7.018.939</b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	7.526.020	-14.544.959	-7.018.939
Årets indskud.....	995.553		995.553
Årets resultat.....		-2.004.148	-2.004.148
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>8.521.573</b>	<b>-16.549.107</b>	<b>-8.027.534</b>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	26.886.236	26.886.236
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.12.2015.....	<u>26.886.236</u>	<u>26.886.236</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	13.846.236	13.826.236
Årets af- og nedskrivninger.....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2015.....	<u>13.866.236</u>	<u>13.846.236</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b><u>13.020.000</u></b>	<b><u>13.040.000</u></b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 85.216.....	<u>8.521.573</u>	<u>7.526.020</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 123.000 kr.....	<u>12.300.000</u>	<u>12.000.000</u>
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	12.300.000	12.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-8.521.573	-7.526.020
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b><u>3.778.427</u></b>	<b><u>4.473.980</u></b>
Pr. anpart.....	<u>37.784</u>	<u>44.740</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld England, £ 1.830.529.....	18.510.129	16.811.427
Nominel restgæld Danmark, kreditinstitut.....	2.098.680	2.851.417
Låneomkostninger til amortisering.....	<u>-48.981</u>	<u>-73.323</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....	<b><u>20.559.828</u></b>	<b><u>19.589.521</u></b>

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

## Noter

### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Pantsætninger

Prioritetsgæld i England med nominel restgæld t.dkk 18.510 er sikret ved 1. prioritet i selskabets ejendom, bogført værdi t.dkk 13.020.

Kreditinstitutter i Danmark, t.dkk 2.099, har pant i investorernes resthæftelse overfor långivere. Hæftelsen overfor långivere er maksimeret til t.dkk 38 pr. andel.

### 5 Selskabets finansiering / Going concern

Selskabets 1. prioritetslångiver, West Bromwich Commercial Ltd., har den 9. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabets lån efter långivers opfattelse udgør mere end 80 % af ejendommens markedsværdi (krænkelse af Loan-to-value klausul i låneaftalen). Ledelsen har ikke bestridt, at långiver kan opsige lånet på dette grundlag. Långiver har dog ikke efter opsigelsen taget initiativ til inddrivelse af lånet, tvangssalg af selskabets ejendom eller i øvrigt søgt dialog med ledelsen. Ledelsen forholder sig afventende i forhold til långiver og har følgelig 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, dette som følge af lånebestemmelser og forældelsesregler.

Selskabet er således fortsat, for at kunne forsætte driften i 2016, afhængig af indbetalinger fra sine kommanditister til dækning af krav fra 2. prioritetsbanken og øvrige kreditorer, excl. 1. prioriteten/engelske bank. I det resthæftelsen overstiger restgælden på 2. prioritetslånet og gæld til øvrige kreditorer, excl. 1. prioriteten/engelske bank, forventer selskabet at kunne imødekomme krav herfra og dermed fortsætte driften i 2016.