

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer
Claus Hansen
Henrik Gisium Jacobsen
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 2016

(11. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22/5 2017**

Martin Lavesen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 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.

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

Birkerød, den 8. maj 2017

For komplementaren
Komplementarselskabet Newcastle House ApS

Flemming Andersen

Bestyrelse

Martin Storm

Flemming Andersen

Mogens G. Schougaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Newcastle House

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Newcastle House for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usædvanlige forhold

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

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 8. maj 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor

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

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra kursreguleringer.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.443. Det positive resultat skyldes i betydelig grad kursgevinster. Selve driftsresultatet er som forventet.

Selskabets finansiering / fortsatte drift

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. 1. prioritetslånet er udløbet til forfald i december 2016 og långiver har ladet ejendommen gå i receivership. Långiver har dog ikke efter opsigelsen/udløbet 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 fyldstgjort 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 2017, 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 2017.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Ejendommen er pr. 7. marts 2017 blevet taget under receivership med Lambert, Smith & Hampton som receiveere, og at det må forventes, at ejendommen bliver afhændet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Newcastle House for 2016 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 statutidspunktet.

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 2016 - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	1.149.508	1.220.837
Administrationsomkostninger.....	70.634	70.796
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.058.874	1.130.041
Finansielle indtægter.....	2.626.791	5.448
Finansielle omkostninger.....	<u>1.242.330</u>	<u>3.139.637</u>
Årets resultat.....	<u>2.443.335</u>	<u>-2.004.148</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>2.443.335</u>	<u>-2.004.148</u>
Disponeret i alt.....	<u>2.443.335</u>	<u>-2.004.148</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>13.000.000</u>	<u>13.020.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>13.020.000</u>
Likvide beholdninger	<u>15.775</u>	<u>17.305</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.775</u>	<u>17.305</u>
Aktiver i alt.....	<u>13.015.775</u>	<u>13.037.305</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	9.517.125	8.521.573
Overført resultat.....	-14.105.772	-16.549.107
Egenkapital i alt	-4.588.647	-8.027.534
3		
Prioritetsgæld	1.279.706	20.559.828
Kortfristet del af langfristet gæld.....	16.233.091	18.928.809
Langfristede gældsforpligtelser i alt	-14.953.385	1.631.019
Kortfristet del af langfristet gæld.....	16.233.091	18.928.809
Kreditinstitutter.....	15.879.162	0
Forudbetalt leje.....	243.130	284.936
Anden gæld.....	202.424	220.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.557.807	19.433.820
Gældsforpligtelser i alt	17.604.422	21.064.839
Passiver i alt.....	13.015.775	13.037.305
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Selskabets finansiering / fortsatte drift		
6		
Hændelser efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	8.521.573	-16.549.107	-8.027.534
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	8.521.573	-16.549.107	-8.027.534
Årets indskud.....	995.552		995.552
Årets resultat.....		2.443.335	2.443.335
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	9.517.125	-14.105.772	-4.588.647

Noter

	2016	2015
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	26.886.236	26.886.236
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	26.886.236	26.886.236
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	13.866.236	13.846.236
Årets af- og nedskrivninger.....	20.000	20.000
Akkumuleret afskrivning pr. 31.12.2016.....	13.886.236	13.866.236
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016.....	13.000.000	13.020.000
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á dkk 95.171.....	9.517.125	8.521.573
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.....	-9.517.125	-8.521.573
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	2.782.875	3.778.427
Pr. anpart.....	27.829	37.784
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld England, opsagt 2016.....	0	18.510.129
Nominel restgæld Danmark, kreditinstitut.....	1.305.929	2.098.680
Låneomkostninger til amortisering.....	-26.223	-48.981
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	1.279.706	20.559.828
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 15.879 er sikret ved 1. prioritet i selskabets ejendom, bogført værdi t.dkk 13.000.

Kreditinstitutter i Danmark, t.dkk 1.306, har pant i investorenes resthæftelse overfor långivere. Hæftelsen overfor långivere er maksimeret til t.dkk 28 pr. andel.

5 **Selskabets finansiering / fortsatte drift**

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 opsiges lånet på dette grundlag. 1. prioritetslånet er udløbet til forfald i december 2016 og långiver har ladet ejendommen gå i receivership. Långiver har dog ikke efter opsigelsen/udløbet 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 2017, 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 2017.

6 **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Ejendommen er pr. 7. marts 2017 blevet taget under receivership med Lambert, Smith & Hampton som receiveere, og at det må forventes, at ejendommen bliver afhændet.