

# K/S Newport

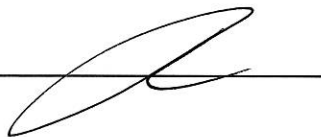
Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 26 91 74 92

## Årsrapport for 2015

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Selskabsoplysninger        | 2      |
| Ledelsespåtegning          | 3      |
| Ledelsesberetning          | 4      |
| Anvendt regnskabspraksis   | 5-6    |
| Resultatopgørelse for 2015 | 7      |
| Balance pr. 31.12.2015     | 8      |
| Noter                      | 9 - 12 |

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | K/S Newport<br>c/o Nectar Asset Management ApS<br>Philip Heymans Allé 3, 1. sal<br>2900 Hellerup<br><br>CVR-nr. 26 91 74 92<br><br>Hjemstedskommune: Gentofte                    |
| <b>Bestyrelse</b>      | Torben Lund Rasmussen (formand)<br>Per Finne<br>Inge Seidelin  |
| <b>Komplementar</b>    | Newport Komplementar ApS   |
| <b>Kommanditister</b>  | Inge Seidelin<br>K/S Newport<br>Per Finne<br>Torben Lund Rasmussen<br>Newport Investor ApS   |
| <b>Revision</b>        | Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt. |
| <b>Bankforbindelse</b> | Aviva<br>Royal Bank of Scotland<br>Saxo Privatbank   |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S Newport.

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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

Bestyrelse:



Torben Lund Rasmussen  
formand



Per Finne



Inge Seidelin

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 23-25 High Street, Newport, Isle of Wight, England.

Ejendommen er fuldt udlejet til Hops Pub Company Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2026 og til Kaikoura Investments Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 3002. Årlig lejeindtægt fra Hops Pub Company Limited udgør £80.500 og årlig lejeindtægt fra Kaikoura Investments Limited udgør £0.

Næste lejeregulering for lejemål til Hops Pub Company Limited er i 2016, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad.

Lejerne er fuldt ansvarlige for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 301 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.317 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 forventes et driftsresultat på niveau med 2015.

### 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 likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

### Ejerforhold

K/S Newport ejer egne andele svarende til 13% af kommanditselskabets kapital.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Anvendt 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter, banker og andre kreditinstitutter måles til dagsværdi opgjort til balancedagens valutakurs. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdi- og valutakursreguleringer.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

---

### **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

---

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u>           | <u>2014</u>           |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Lejeindtægter                          |             | 832.449               | 803.795               |
| Andre eksterne omkostninger            | 2           | -65.374               | -122.019              |
| Resultat før finansielle poster        |             | <u>767.075</u>        | <u>681.776</u>        |
| <br>                                   |             |                       |                       |
| Finansielle indtægter                  | 3           | 50.433                | 38.442                |
| Finansielle omkostninger               | 4           | -583.901              | -543.378              |
| Driftsresultat                         |             | <u>233.607</u>        | <u>176.840</u>        |
| <br>                                   |             |                       |                       |
| Værdi- og kursregulering af ejendom    | 5           | 662.765               | 661.210               |
| Valutakursregulering af prioritetsgæld |             | -514.030              | -536.880              |
| <br>                                   |             |                       |                       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  |             | <b><u>382.342</u></b> | <b><u>301.170</u></b> |

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

| AKTIVER   | Note        | 2015              | 2014              |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendom                             | 5           | 11.227.696        | 10.564.931        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                 |             | <b>11.227.696</b> | <b>10.564.931</b> |
| Tilgodehavende investorindskud                  | 6           | 225.601           | 230.401           |
| Tilgodehavende hos Hops Pub Company             |             | 244.201           | 215.463           |
| Tilgodehavende hos Kaikoura Investments Limited |             | 0                 | 92.992            |
| <b>Tilgodehavender</b>                          |             | <b>469.802</b>    | <b>538.856</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                     | 7           | <b>353.028</b>    | <b>184.611</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                            |             | <b>12.050.527</b> | <b>11.288.398</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                 | <b>Note</b> | <b>2015</b>       | <b>2014</b>       |
| Stamkapital                                     |             | 9.750.000         | 9.750.000         |
| Ikke indbetalt del af stamkapital               |             | -4.213.904        | -4.588.304        |
| Overført resultat                               |             | -3.462.128        | -3.844.470        |
| <b>Egenkapital</b>                              | 8           | <b>2.073.967</b>  | <b>1.317.225</b>  |
| Prioritetsgæld                                  | 9           | 8.655.804         | 8.471.427         |
| Newport Komplementar ApS                        |             | 189.143           | 178.437           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |             | <b>8.844.947</b>  | <b>8.649.864</b>  |
| Kortfristet del af prioritetsgæld               | 9           | 333.602           | 333.602           |
| Forudbetalt investorindskud                     |             | 261.464           | 479.864           |
| Skyldig moms                                    |             | 5.273             | 34.011            |
| Skyldige renter                                 |             | 89.987            | 86.992            |
| Periodiseret leje                               |             | 189.935           | 178.580           |
| Skyldige omkostninger                           | 10          | 34.680            | 0                 |
| Modtagne forudbetalte fællesomkostninger        | 11          | 216.672           | 208.260           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |             | <b>1.131.613</b>  | <b>1.321.309</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                           |             | <b>12.050.527</b> | <b>11.288.398</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling             | 1           |                   |                   |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser   | 12          |                   |                   |
| Nærtstående parter                              | 13          |                   |                   |

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets har opgjort ejendommens dagsværdi på grundlag af en intern værdiansættelsesmodel, som medfører en generel usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen, i forhold til en ekstern og uafhængig vurdering.

Selskabet har ikke indhentet ekstern vurdering af dagsværdi af prioritetsgæld hos Aviva, og denne er således indregnet til nominal værdi. Prioritetslånet hos Aviva udløber i 2026, og i tilfælde af førtidig indfrielse kan långiver kræve betaling af overkurs for at kompensere for differencerenter i lånets restløbetid. På grund af den manglende opgørelse af gældens dagsværdi, og fordi gælden ikke forventes indfriet før forfald, så har selskabet valgt at optage gælden til nominal værdi. Regnskabslæser opfordres til selv at vurdere dette forhold.

|   | <u>2015</u>       | <u>2014</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>2. Andre eksterne omkostninger</b>   |                   |                   |
| Selskabsadministration                  | 53.498            | 66.459            |
| Ejendomsadministration                  | 2.070             | 0                 |
| Ejendomsforsikring (betalt af lejer)    | 0                 | 39.940            |
| Revision, Danmark                       | 0                 | 2.500             |
| Revisor, England                        | 0                 | 12.836            |
| Service Charge                          | 9.383             | 0                 |
| Gebyrer og øvrige omkostninger          | 423               | 285               |
|   | <u>65.374</u>     | <u>122.019</u>    |
| Selskabet har i året ikke haft ansatte. |                   |                   |
| <b>3. Finansielle indtægter</b>         |                   |                   |
| Renter af bankindestående               | 577               | 380               |
| Realiserede kursgevinster, netto        | 49.856            | 38.062            |
|   | <u>50.433</u>     | <u>38.442</u>     |
| <b>4. Finansielle omkostninger</b>      |                   |                   |
| Prioritetsrenter, Aviva                 | 539.670           | 495.495           |
| Prioritetsrenter, Saxo Privatbank       | 32.504            | 36.820            |
| Newport Komplementar ApS                | 10.706            | 10.216            |
| Øvrige renter                           | 1.021             | 846               |
|   | <u>583.901</u>    | <u>543.378</u>    |
| <b>5. Investeringsejendom</b>           |                   |                   |
| Kostpris primo                          | 14.771.689        | 14.771.689        |
| Årets til-/afgang                       | 0                 | 0                 |
| Kostpris ultimo                         | <u>14.771.689</u> | <u>14.771.689</u> |

## Noter (fortsat)

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Valutakursregulering og nedskrivninger primo | -4.206.758        | -4.867.968        |
| Årets afskrivning                            | 0                 | 0                 |
| Årets valutakursregulering                   | 662.765           | 661.210           |
|  | <u>-3.543.993</u> | <u>-4.206.758</u> |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>11.227.696</u> | <u>10.564.931</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|

**2015**

**2014**

### 6. Tilgodehavende investorindskud

|                       |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Michael Rossau        | 88.000         | 88.000         |
| Torben Lund Rasmussen | 40.562         | 39.062         |
| Øistein Hoff          | 65.000         | 65.000         |
| Inge Seidelin         | 18.308         | 21.908         |
| Per Finne             | 13.731         | 16.431         |
|                       | <u>225.601</u> | <u>230.401</u> |

### 7. Likvide beholdninger

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Saxo Privatbank          | 56.410         | 4.311          |
| RBS                      | 79.946         | 54.413         |
| RBS (fællesomkostninger) | 216.672        | 125.886        |
|                          | <u>353.028</u> | <u>184.611</u> |

|                       | <u>Stam-<br/>kapital</u> | <u>Ikke<br/>indbetalt<br/>stam-<br/>kapital</u> | <u>Overført<br/>resultat</u> | <u>I alt</u>     |
|-----------------------|--------------------------|---|------------------------------|------------------|
| <b>8. Egenkapital</b> |                          |   |                              |                  |
| Stamkapital           | 9.750.000                | -4.588.304                                      | -3.844.470                   | 1.317.225        |
| Årets resultat        | 0                        | 0   | 382.342                      | 382.342          |
| Årets indskud         | 0                        | 374.400   | 0                            | 374.400          |
| Saldo ultimo          | <u>9.750.000</u>         | <u>-4.213.904</u>                               | <u>-3.462.128</u>            | <u>2.073.967</u> |

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

|                           | <u>Antal<br/>andele</u> | <u>Styk-<br/>størrelse</u> | <u>Stam-<br/>kapital</u> | <u>Rest-<br/>hæftelse</u> |
|---------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Inge Seidelin             | 4                       | 325.000                    | 1.300.000                | 510.095                   |
| Newport Investor ApS      | 13                      | 325.000                    | 4.225.000                | 1.657.809                 |
| Per Finne                 | 3                       | 325.000                    | 975.000                  | 382.571                   |
| Torben Lund Rasmussen     | 6                       | 325.000                    | 1.950.000                | 765.142                   |
| K/S Newport (egne andele) | 4                       | 325.000                    | 1.300.000                | 898.287                   |
|                           | <u>30</u>               |                            | <u>9.750.000</u>         | <u>4.213.904</u>          |

## Noter (fortsat)

|                          | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>9. Prioritetsgæld</b> |                  |                  |
| Aviva                    | 8.226.138        | 7.952.364        |
| Saxo Privatbank          | 763.268          | 852.665          |
|                          | <u>8.989.406</u> | <u>8.805.029</u> |

|                        | <u>&lt; 1 år</u> | <u>1 - 5 år</u>  | <u>&gt; 5 år</u> | <u>Total</u>     |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Som forfalder således: |                  |                  |                  |                  |
| Aviva                  | 211.702          | 992.198          | 6.748.464        | 7.952.364        |
| Saxo Privatbank        | 121.900          | 487.600          | 243.165          | 852.665          |
|                        | <u>333.602</u>   | <u>1.479.798</u> | <u>6.991.628</u> | <u>8.805.029</u> |

|                                  | <u>2015</u>   | <u>2014</u> |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| <b>10. Skyldige omkostninger</b> |               |             |
| Selskabsadministration           | 34.680        | 0           |
|                                  | <u>34.680</u> | <u>0</u>    |

### 11. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Perioden april 2013 - marts 2014 | 0              | 150.980        |
| Perioden april 2014 - marts 2015 | 0              | 57.280         |
| Perioden april 2015 - marts 2016 | 216.672        | 0              |
|                                  | <u>216.672</u> | <u>208.260</u> |

### 12. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

### 13. Nærtstående parter

Newport Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Newport. Lånet er forrentet på markedsvilkår.