

K/S Newport

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

Årsrapport for 2016

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. marts 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

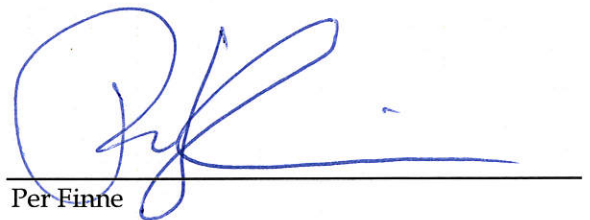
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2017

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 2021, 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 underskud på 278 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.952 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2017 forventes et driftsresultat på niveau med 2016.

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 2017 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.

Investerings ejendom

Investerings ejendommen 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>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter		773.085	832.449
Andre eksterne omkostninger	2	-66.727	-65.374
Resultat før finansielle poster		<u>706.358</u>	<u>767.075</u>
Finansielle indtægter	3	43.543	50.433
Finansielle omkostninger	4	-554.007	-583.901
Driftsresultat		<u>195.894</u>	<u>233.607</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	-1.586.350	662.765
Valutakursregulering af prioritetsgæld		1.112.276	-514.030
ÅRETS RESULTAT		<u>-278.179</u>	<u>382.342</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016	2015
Investeringsejendom	5	9.641.346	11.227.696
Materielle anlægsaktiver		9.641.346	11.227.696
Tilgodehavende investorindskud		0	225.601
Tilgodehavende hos Hops Pub Company		0	244.201
Periodeafgrænsningsposter		462	0
Tilgodehavende moms		7.104	0
Tilgodehavender		7.566	469.802
Likvide beholdninger	6	553.221	353.028
AKTIVER I ALT		10.202.133	12.050.527
PASSIVER	Note	2016	2015
Stamkapital		10.150.000	9.750.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.457.904	-4.213.904
Overført resultat		-3.740.307	-3.462.128
Egenkapital	7	1.951.789	2.073.967
Prioritetsgæld	8	7.249.412	8.655.804
Newport Komplementar ApS		193.774	189.143
Langfristede gældsforpligtelser		7.443.186	8.844.947
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	278.969	333.602
Forudbetalt investorindskud		35.863	261.464
Skyldig moms		33.223	5.273
Skyldige renter		75.022	89.987
Periodiseret leje		162.969	189.935
Skyldige omkostninger	9	38.018	34.680
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	10	183.095	216.672
Kortfristede gældsforpligtelser		807.159	1.131.613
PASSIVER I ALT		10.202.133	12.050.527
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

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>2016</u>	<u>2015</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	55.975	53.498
Ejendomsadministration	1.386	2.070
Service Charge	9.367	9.383
Gebyrer og øvrige omkostninger	0	423
	<u>66.727</u>	<u>65.374</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	303	577
Realiserede kursgevinster, netto	43.240	49.856
	<u>43.543</u>	<u>50.433</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Aviva	448.520	539.670
Prioritetsrenter, Saxo Privatbank	28.880	32.504
Newport Komplementar ApS	10.608	10.706
Øvrige renter	66.000	1.021
	<u>554.007</u>	<u>583.901</u>
5. Investeringsejendom		
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	-3.543.993	-4.206.758
Årets afskrivning	0	0
Årets valutakursregulering	-1.586.350	662.765
	<u>-5.130.343</u>	<u>-3.543.993</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.641.346</u>	<u>11.227.696</u>
------------------------------	------------------	-------------------

2016 **2015**

6. Likvide beholdninger

Saxo Privatbank	124.499	56.410
RBS	245.627	79.946
RBS (fællesomkostninger)	183.095	216.672
	<u>553.221</u>	<u>353.028</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	9.750.000	-4.213.904	-3.462.128	2.073.968
Kapitalforhøjelse	400.000	-400.000		
Årets resultat	0	0	-278.179	-278.179
Årets indskud	0	156.000	0	156.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.457.904</u>	<u>-3.740.307</u>	<u>1.951.789</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Inge Seidelin	4	338.333	1.353.333	539.428
Newport Investor ApS	13	338.333	4.398.333	1.753.142
Per Finne	3	338.333	1.015.000	404.571
Torben Lund Rasmussen	6	338.333	2.030.000	809.142
K/S Newport (egne andele)	4	338.333	1.353.333	951.621
	<u>30</u>		<u>10.150.000</u>	<u>4.457.904</u>

Noter (fortsat)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
8. Prioritetsgæld		
Aviva	6.858.133	8.226.138
Saxo Privatbank	670.248	763.268
	<u>7.528.381</u>	<u>8.989.406</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	181.758	851.858	5.824.517	6.858.133
Saxo Privatbank	97.211	414.209	158.828	670.248
	<u>278.969</u>	<u>1.266.067</u>	<u>5.983.345</u>	<u>7.528.381</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	38.018	34.680
	<u>38.018</u>	<u>34.680</u>

10. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger

Perioden april 2013 - marts 2014	0	0
Perioden april 2014 - marts 2015	0	0
Perioden april 2015 - marts 2016	0	216.672
Perioden april 2016 - marts 2017	183.095	0
	<u>183.095</u>	<u>216.672</u>

11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

12. Nærtstående parter

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