

K/S Newport

c/o Nectar Asset Management ApS

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 26 91 74 92

Årsrapport for 2018

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Newport c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N CVR-nr. 26 91 74 92 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Torben Lund Rasmussen (formand) Per Finne Inge Seidelin
Komplementar	Newport Komplementar ApS
Kommanditister	Inge Seidelin K/S Newport Per Finne Nectar Asset Management ApS Torben Lund Rasmussen
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	Lone Star Royal Bank of Scotland Alm Brand Bank

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2019

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 overskud på 148 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.452 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2019 forventes et driftsresultat på niveau med 2018.

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 2019 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 nominel 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>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter		677.088	684.492
Øvrige indtægter		25.485	0
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-69.659</u>	<u>-59.455</u>
Resultat før finansielle poster		632.913	625.038
Finansielle indtægter	3	71.132	72.759
Finansielle omkostninger	4	<u>-447.210</u>	<u>-464.973</u>
Driftsresultat		256.835	232.824
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	-132.464	-324.221
Valutakursregulering af prioritetsgæld		23.809	170.322
ÅRETS RESULTAT		<u>148.179</u>	<u>78.925</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendom	5	9.184.662	9.317.126
Materielle anlægsaktiver		9.184.662	9.317.126
Periodeafgrænsningsposter		0	456
Tilgodehavende moms		9.702	7.025
Newport Investor ApS		4.168	0
Tilgodehavender		13.870	7.481
Likvide beholdninger	6	620.132	641.998
AKTIVER I ALT		9.818.664	9.966.604
PASSIVER	Note	2018	2017
Stamkapital		10.150.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.184.904	-4.301.904
Overført resultat		-3.513.203	-3.661.382
Egenkapital	7	2.451.893	2.186.714
Prioritetsgæld	8	6.426.445	6.710.015
Newport Komplementar ApS		204.728	198.413
Langfristede gældsforpligtelser		6.631.173	6.908.428
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	175.686	279.245
Forudbetalt investorindskud		23.863	29.863
Skyldig moms		38.168	33.010
Skyldige renter		66.775	70.184
Periodiseret leje		155.249	157.487
Skyldige omkostninger	9	0	35.124
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	10	275.857	266.548
Kortfristede gældsforpligtelser		735.597	871.462
PASSIVER I ALT		9.818.664	9.966.604
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet 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>2018</u>	<u>2017</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	57.604	57.199
Ejendomsadministration	1.823	1.796
Service Charge	0	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	10.232	460
	<u>69.659</u>	<u>59.455</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	261	285
Realiserede kursgevinster, netto	70.871	72.474
	<u>71.132</u>	<u>72.759</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Lone Star	398.582	415.538
Prioritetsrenter, Nectar Asset Management ApS	17.566	25.034
Newport Komplementar ApS	11.392	10.418
Øvrige renter	19.670	13.982
	<u>447.210</u>	<u>464.973</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>
Valutakursregulering og nedskrivninger primo	-5.454.563	-5.130.343
Årets valutakursregulering	-132.464	-324.221
	<u>-5.587.027</u>	<u>-5.454.563</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.184.662</u>	<u>9.317.126</u>

Noter (fortsat)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6. Likvide beholdninger		
Alm Brand Bank	80.763	90.876
RBS	263.512	284.574
RBS (fællesomkostninger)	275.858	266.548
	<u>620.132</u>	<u>641.998</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	10.150.000	-4.301.904	-3.661.382	2.186.714
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	148.179	148.179
Årets indskud	0	117.000	0	117.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.184.904</u>	<u>-3.513.203</u>	<u>2.451.893</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	497.428
Nectar Asset Management ApS	13	338.333	4.398.333	1.616.642
Per Finne	3	338.333	1.015.000	373.071
Torben Lund Rasmussen	6	338.333	2.030.000	746.142
K/S Newport (egne andele)	4	338.333	1.353.333	951.621
	<u>30</u>		<u>10.150.000</u>	<u>4.184.904</u>

Noter (fortsat)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
8. Prioritetsgæld		
Lone Star	6.102.608	6.415.878
Saxo Privatbank	0	573.382
Nectar Asset Management ApS	499.523	
	<u>6.602.131</u>	<u>6.989.260</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Lone Star	175.686	823.397	5.103.525	6.102.608
Nectar Asset Management ApS	0	0	499.523	499.523
	<u>175.686</u>	<u>823.397</u>	<u>5.603.048</u>	<u>6.602.131</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	0	35.124
	<u>0</u>	<u>35.124</u>

10. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger

Perioden april 2017 - marts 2018	0	0
Perioden april 2018 - marts 2019	275.858	266.548
	<u>275.858</u>	<u>266.548</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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Lund Rasmussen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-419149821771

IP: 194.33.xxx.xxx

2019-03-20 09:16:34Z

NEM ID 

Inge Seidelin

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-485468721039

IP: 87.61.xxx.xxx

2019-03-20 10:33:46Z

NEM ID 

Per Finne

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-022495650922

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-03-20 16:12:37Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-03-22 09:24:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E2J8Q-M8TAY-EP7ZV-JPLKK-OH2MA-0BG4D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>