


# K/S Newport

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4. sal  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 26 91 74 92

**Årsrapport for 2017**  
15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03. april 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Newport c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V  CVR-nr. 26 91 74 92  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Torben Lund Rasmussen (formand) Per Finne Inge Seidelin
<b>Komplementar</b>	Newport Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Inge Seidelin K/S Newport Per Finne Torben Lund Rasmussen 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>	Lone Star Royal Bank of Scotland Saxo Privatbank

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

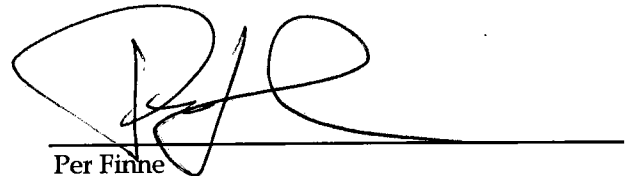
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03. april 2018

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 79 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.187 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2018 forventes et driftsresultat på niveau med 2017.

### 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 2018 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>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		684.492	773.085
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-59.455</u>	<u>-66.727</u>
Resultat før finansielle poster		625.038	706.358
Finansielle indtægter	3	72.759	43.543
Finansielle omkostninger	4	<u>-464.973</u>	<u>-554.007</u>
Driftsresultat		232.824	195.894
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	-324.221	-1.586.350
Valutakursregulering af prioritetsgæld		170.322	1.112.276
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>78.925</b></u>	<u><b>-278.179</b></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Investeringsejendom	5	9.317.126	9.641.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.317.126</b>	<b>9.641.346</b>
Periodeafgrænsningsposter		456	462
Tilgodehavende moms		7.025	7.104
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.481</b>	<b>7.566</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>641.998</b>	<b>553.221</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.966.604</b>	<b>10.202.133</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stamkapital		10.150.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.301.904	-4.457.904
Overført resultat		-3.661.382	-3.740.307
<b>Egenkapital</b>	7	<b>2.186.714</b>	<b>1.951.789</b>
Prioritetsgæld	8	6.710.015	7.249.412
Newport Komplementar ApS		198.413	193.774
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.908.428</b>	<b>7.443.186</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	279.245	278.969
Forudbetalt investorindskud		29.863	35.863
Skyldig moms		33.010	33.223
Skyldige renter		70.184	75.022
Periodiseret leje		157.487	162.969
Skyldige omkostninger	9	35.124	38.018
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	10	266.548	183.095
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>871.462</b>	<b>807.159</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.966.604</b>	<b>10.202.133</b>
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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	57.199	55.975
Ejendomsadministration	1.796	1.386
Service Charge	0	9.367
Gebyrer og øvrige omkostninger	460	0
	<u>59.455</u>	<u>66.727</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renter af bankindestående	285	303
Realiserede kursgevinster, netto	72.474	43.240
	<u>72.759</u>	<u>43.543</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Aviva	415.538	448.520
Prioritetsrenter, Saxo Privatbank	25.034	28.880
Newport Komplementar ApS	10.418	10.608
Øvrige renter	13.982	66.000
	<u>464.973</u>	<u>554.007</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>
Valutakursregulering og nedskrivninger primo	-5.130.343	-3.543.993
Årets valutakursregulering	-324.221	-1.586.350
	<u>-5.454.563</u>	<u>-5.130.343</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.317.126</u>	<u>9.641.346</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Saxo Privatbank	90.876	124.499
RBS	284.574	245.627
RBS (fællesomkostninger)	266.548	183.095
	<u>641.998</u>	<u>553.221</u>

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	10.150.000	-4.457.904	-3.740.307	1.951.789
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	78.925	78.925
Årets indskud	0	156.000	0	156.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.301.904</u>	<u>-3.661.382</u>	<u>2.186.714</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	515.428
Newport Investor ApS	13	338.333	4.398.333	1.675.142
Per Finne	3	338.333	1.015.000	386.571
Torben Lund Rasmussen	6	338.333	2.030.000	773.142
K/S Newport (egne andele)	4	338.333	1.353.333	951.621
	<u>30</u>		<u>10.150.000</u>	<u>4.301.904</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Aviva	6.415.878	6.858.133
Saxo Privatbank	<u>573.382</u>	<u>670.248</u>
	<u>6.989.260</u>	<u>7.528.381</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	175.686	823.397	5.416.796	6.415.878
Saxo Privatbank	<u>103.559</u>	<u>414.209</u>	<u>55.614</u>	<u>573.382</u>
	<u>279.245</u>	<u>1.237.606</u>	<u>5.472.409</u>	<u>6.989.260</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	35.124	38.018
	<u>35.124</u>	<u>38.018</u>

<b>10. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger</b>		
Perioden april 2016 - marts 2017	0	183.095
Perioden april 2017 - marts 2018	<u>266.548</u>	<u>0</u>
	<u>266.548</u>	<u>183.095</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.