

# K/S Newport

c/o Nectar Asset Management ApS  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
DK-1266 København K  
CVR-nr. 26 91 74 92

## Årsrapport for 2021

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Newport c/o Nectar Asset Management ApS Bornholmsgade 3, 3. sal DK-1266 København K  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 Per Finne Nectar Asset Management ApS Torben Lund Rasmussen
<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 Barclays Sydbank

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2022

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 2026, 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 353 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 3.165 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes mindre tilfredsstillende.

For 2022 forventes et forbedret driftsresultat.

## 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 2022 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## 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 videre-fakturering 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.

### Investeringssejendom

Investeringssejendommen 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>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter		277.571	667.369
Øvrige indtægter		12.988	12.818
Andre eksterne omkostninger	2	131.625	-415.824
Resultat før finansielle poster		<u>422.184</u>	<u>264.363</u>
Finansielle indtægter	3	186.718	376
Finansielle omkostninger	4	-414.291	-405.708
Driftsresultat		<u>194.611</u>	<u>-140.968</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	691.301	-586.928
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-532.702	355.639
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>353.210</u></b>	<b><u>-372.257</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		353.210	-372.257



## Balance

AKTIVER	Note	2021	2020
Investeringsejendom	5	9.838.100	9.146.799
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.838.100</b>	<b>9.146.799</b>
Tilgode hos lejer		148.932	558.458
Andre tilgodehavender		4.840	0
Tilgodehavende moms		15.580	7.567
Newport Investor ApS		0	10.559
<b>Tilgodehavender</b>		<b>169.351</b>	<b>576.585</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>678.630</b>	<b>539.958</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.686.081</b>	<b>10.263.341</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stamkapital		10.150.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.046.437	-4.064.904
Overført resultat		-2.938.781	-3.491.991
<b>Egenkapital</b>		<b>3.164.782</b>	<b>2.593.105</b>
Prioritetsgæld	7	6.068.306	5.849.671
Newport Komplementar ApS		225.350	217.588
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.293.656</b>	<b>6.067.259</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	308.342	456.035
Forudbetalt investorindskud		23.863	23.863
Skyldig moms		63.334	145.877
Skyldige renter		64.333	345.197
Periodiseret leje		166.294	154.609
Skyldige omkostninger	8	16.122	14.658
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	9	585.356	462.739
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.227.644</b>	<b>1.602.978</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.686.081</b>	<b>10.263.341</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital</b>				
Stamkapital	10.150.000	-4.064.904	-3.491.991	2.593.105
Årets resultat	0	0	353.210	353.210
Årets indskud	0	18.467	0	18.467
Salg af egne andele			200.000	200.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.046.437</u>	<u>-2.938.781</u>	<u>3.164.782</u>

Selskabet har i året frasolgt egne andele til en salgpris af t.kr. 200

## 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	62.033	60.520
Ejendomsadministration	17.673	16.731
Advokatbistand	87.886	0
Bestyrelsesforsikring	4.844	4.553
Hensat til tab på debitorer	-331.571	331.571
Gebyrer og øvrige omkostninger	27.511	2.449
	<u>-131.625</u>	<u>415.824</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renter af bankindestående	9	376
Realiserede kursgevinster, netto	186.709	0
	<u>186.718</u>	<u>376</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Lone Star	386.214	374.935
Prioritetsrenter, Nectar Asset Management ApS	13.120	12.800
Newport Komplementar ApS	12.931	12.124
Øvrige renter	638	881
Realiserede kurstab, netto	1.388	4.967
	<u>414.291</u>	<u>405.708</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	-5.624.890	-5.037.962
Årets valutakursregulering	691.301	-586.928
	<u>-4.933.589</u>	<u>-5.624.890</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.838.100</u>	<u>9.146.799</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>6. Likvide beholdninger</b>		
Sydbank	6.517	100.442
RBS	2.656	8
RBS (fællesomkostninger)	25	24
Barclays	226.292	55.192
Barclays (fællesomkostninger)	443.141	384.291
	<u>678.630</u>	<u>539.958</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
Lone Star	5.838.716	5.780.894
Nectar Asset Management ApS	537.932	524.811
	<u>6.376.648</u>	<u>6.305.705</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Lone Star	308.342	1.251.088	4.279.286	5.838.716
Nectar Asset Management ApS	0	0	537.932	537.932
	<u>308.342</u>	<u>1.251.088</u>	<u>4.817.217</u>	<u>6.376.648</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	16.122	14.658
	<u>16.122</u>	<u>14.658</u>

<b>9. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger</b>		
Perioden april 2018 - marts 2022	585.356	462.740
	<u>585.356</u>	<u>462.740</u>

## 10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

## 11. Nærtstående parter

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

## 12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

# PENNEO

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

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

## Per Finne

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-022495650922

IP: 87.63.xxx.xxx

2022-03-24 18:14:20 UTC

NEM ID 

## Inge Seidelin

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-485468721039

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-03-25 06:00:24 UTC

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-03-26 17:36:36 UTC

NEM ID 

## Torben Lund Rasmussen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-419149821771

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-03-27 11:13:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L6YPO-6M0XZ-INIAW-7G4SZ-2PV7G-UTD7N

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>