

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 2020

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	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 Barclays Alm Brand Bank

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. marts 2021

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 372 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.593 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende.

For 2021 forventes et forbedret eller driftsresultat på niveau med 2020.

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 2021 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 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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter		667.369	679.877
Øvrige indtægter		12.818	13.092
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-415.824</u>	<u>-101.998</u>
Resultat før finansielle poster		264.363	590.970
Finansielle indtægter	3	376	92.909
Finansielle omkostninger	4	<u>-405.708</u>	<u>-417.021</u>
Driftsresultat		-140.968	266.858
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	-586.928	549.066
Valutakursregulering af prioritetsgæld		355.639	-422.455
ÅRETS RESULTAT		<u>-372.257</u>	<u>393.469</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-372.257	393.469

Balance

AKTIVER	Note	2020	2019
Investeringsejendom	5	9.146.799	9.733.727
Materielle anlægsaktiver		9.146.799	9.733.727
Tilgode hos lejer		558.458	0
Tilgodehavende moms		7.567	7.383
Newport Investor ApS		10.559	10.278
Tilgodehavender		576.585	17.662
Likvide beholdninger	6	539.958	744.382
AKTIVER I ALT		10.263.341	10.495.771
PASSIVER	Note	2020	2019
Stamkapital		10.150.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.064.904	-4.144.904
Overført resultat		-3.491.991	-3.119.734
Egenkapital	7	2.593.105	2.885.362
Prioritetsgæld	8	5.849.671	6.462.339
Newport Komplementar ApS		217.588	210.293
Langfristede gældsforpligtelser		6.067.259	6.672.632
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	456.035	266.615
Forudbetalt investorindskud		23.863	23.863
Skyldig moms		145.877	33.618
Skyldige renter		345.197	68.215
Periodiseret leje		154.609	164.663
Skyldige omkostninger	9	14.658	568
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	10	462.739	380.235
Kortfristede gældsforpligtelser		1.602.978	937.777
PASSIVER I ALT		10.263.341	10.495.771
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Selskabets ansatte	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>2020</u>	<u>2019</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	60.520	59.044
Ejendomsadministration	16.731	1.912
Bestyrelsesforsikring	4.553	3.778
Hensat til tab på debitorer	331.571	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.449	37.264
	<u>415.824</u>	<u>101.998</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	376	275
Realiserede kursgevinster, netto	0	92.634
	<u>376</u>	<u>92.909</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Lone Star	374.935	393.768
Prioritetsrenter, Nectar Asset Management ApS	12.800	12.709
Newport Komplementar ApS	12.124	10.544
Øvrige renter	881	0
Realiserede kurstab, netto	4.967	0
	<u>405.708</u>	<u>417.021</u>
5. Investeringsjendom		
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	-5.037.962	-5.587.027
Årets valutakursregulering	-586.928	549.066
	<u>-5.624.890</u>	<u>-5.037.962</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.146.799</u>	<u>9.733.727</u>

Noter (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
6. Likvide beholdninger		
Alm Brand Bank	100.442	87.624
RBS	8	5
RBS (fællesomkostninger)	24	24
Barclays	55.192	276.517
Barclays (fællesomkostninger)	384.291	380.212
	<u>539.958</u>	<u>744.382</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	-4.144.904	-3.119.734	2.885.362
Årets resultat	0	0	-372.257	-372.257
Årets indskud	0	80.000	0	80.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.064.904</u>	<u>-3.491.991</u>	<u>2.593.105</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	478.967
Nectar Asset Management ApS	13	338.333	4.398.333	1.556.642
Per Finne	3	338.333	1.015.000	359.225
Torben Lund Rasmussen	6	338.333	2.030.000	718.450
K/S Newport (egne andele)	4	338.333	1.353.333	951.621
	<u>30</u>		<u>10.150.000</u>	<u>4.064.904</u>

Noter (fortsat)

				<u>2020</u>	<u>2019</u>
8. Prioritetsgæld					
Lone Star				5.780.894	6.216.942
Nectar Asset Management ApS				524.811	512.011
				<u>6.305.705</u>	<u>6.216.942</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>	
Som forfalder således:					
Lone Star	456.035	1.249.846	4.075.013	5.780.894	
Nectar Asset Management ApS	0	0	524.811	524.811	
	<u>456.035</u>	<u>1.249.846</u>	<u>4.599.825</u>	<u>6.305.705</u>	

				<u>2020</u>	<u>2019</u>
9. Skyldige omkostninger					
Selskabsadministration				14.658	568
				<u>14.658</u>	<u>568</u>

				<u>2020</u>	<u>2019</u>
10. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger					
Perioden april 2018 - marts 2021				462.740	380.236
				<u>462.740</u>	<u>380.236</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.

13. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-03-24 13:40:18Z

NEM ID 

Inge Seidelin

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-485468721039

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-03-24 13:57:18Z

NEM ID 

Torben Lund Rasmussen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-419149821771

IP: 83.241.xxx.xxx

2021-03-24 14:00:39Z

NEM ID 

Per Finne

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-022495650922

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-03-24 14:17:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H5H7U-G6WOB-8OU7M-J62F3-U25DG-QCBEQ

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>