

# K/S Newport

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

CVR-nr. 26917492

## Årsrapport for 2022

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. marts 2023

---

Thomas Borg  
Dirigent

**K/S Newport**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

**K/S Newport**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S Newport.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 16. marts 2023

### **Bestyrelse**

Torben Lund Rasmussen  
Formand

Per Finne  
Medlem

Inge Seidelin  
Medlem

**K/S Newport**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Newport c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 43 33 07 05
E-mail	t.jakobsen@nectaram.com
CVR-nr.	26917492
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Bestyrelse</b>	Torben Lund Rasmussen Per Finne Inge Seidelin

**K/S Newport**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 23-25 High Street, Newport, Isle of Wight, England.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 211.326, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 10.006.289, og en egenkapital på kr. 3.426.108.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Newport for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>630.750</b>	<b>422.184</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-528.413	691.301
<b>Driftsresultat</b>		<b>102.337</b>	<b>1.113.485</b>
Andre finansielle indtægter	3	523.489	186.718
Finansielle omkostninger	4	-414.500	-946.993
<b>Årets resultat</b>		<b>211.326</b>	<b>353.210</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		211.326	353.210
<b>Resultatdisponering</b>		<b>211.326</b>	<b>353.210</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	9.309.686	9.838.100
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.309.686</b>	<b>9.838.100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.284	148.932
Andre tilgodehavender		4.508	20.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.792</b>	<b>169.352</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>676.811</b>	<b>678.630</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>696.603</b>	<b>847.982</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.006.289</b>	<b>10.686.082</b>
<b>Passiver</b>			
Stamkapital		10.650.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.496.437	-4.046.437
Overført resultat		-2.727.455	-2.938.781
<b>Egenkapital</b>		<b>3.426.108</b>	<b>3.164.782</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.651.617	5.530.374
Gæld til tilknyttede virksomheder		782.496	763.282
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.434.113</b>	<b>6.293.656</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		310.781	308.342
Gæld til kreditinstitutter		57.360	64.333
Modtagne forudbetalinger fra investorer		23.863	23.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.740	16.122
Anden gæld		45.671	63.334
Periodeafgrænsningsposter		668.653	751.650
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.146.068</b>	<b>1.227.644</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.580.181</b>	<b>7.521.300</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.006.289</b>	<b>10.686.082</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt Stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	10.150.000	-4.046.437	-2.938.781	3.164.782
Kapitalforhøjelse	500.000	-500.000		0
Årets resultat			211.326	211.326
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		50.000		50.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>10.650.000</b>	<b>-4.496.437</b>	<b>-2.727.455</b>	<b>3.426.108</b>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 udgør 30.930 kr. pr. andel.

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

### 2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

### 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Andre finansielle indtægter	523.489	186.718
	<b>523.489</b>	<b>186.718</b>

### 4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	414.500	946.993
	<b>414.500</b>	<b>946.993</b>

### 5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	14.771.689	14.771.689
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.771.689</b>	<b>14.771.689</b>
Dagsværdireguleringer primo	-4.933.589	-5.624.890
Årets reguleringer	-528.414	691.301
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-5.462.003</b>	<b>-4.933.589</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.309.686</b>	<b>9.838.100</b>

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 6,76% (2021 6,76%)

Forventede handelsomkostninger 6,8%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 80,5 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 675

## Noter

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,76 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
6,26%	10.053.628	4.170.055
6,76%	9.309.686	3.426.113
7,26%	8.668.258	2.784.685

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.651.617	310.781	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	782.496	0	782.496
	<b>5.434.113</b>	<b>310.781</b>	<b>782.496</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

# 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: d86ab102-ca56-49c6-ac21-0cd7d3fbdf5

IP: 87.63.xxx.xxx

2023-03-17 15:59:17 UTC



## Torben Lund Rasmussen

### Underskriver

Serienummer: 7b71dd2c-170c-45aa-9912-3994a298eda9

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-03-18 08:40:36 UTC



## Inge Seidelin

### Underskriver

Serienummer: 7e78ec66-0d64-4431-8792-ebefe6ab8554

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-03-20 12:36:09 UTC



## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-03-24 14:18:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: FV0WH-5WZAZ-C5EX6-OAXGQ-WBJJL-KUPD3

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>