

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 2019

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	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 2019 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2020

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 393 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.885 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2020 forventes et driftsresultat på niveau med 2019.

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 2020 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

	Note	2019	2018
Lejeindtægter		679.877	677.088
Øvrige indtægter		13.092	25.485
Andre eksterne omkostninger	2	-101.998	-69.659
Resultat før finansielle poster		590.970	632.913
Finansielle indtægter	3	92.909	51.462
Finansielle omkostninger	4	-417.021	-427.540
Driftsresultat		266.858	256.835
Værdi- og kursregulering af ejendom	5	549.066	-132.464
Valutakursregulering af prioritetsgæld		-422.455	23.809
ÅRETS RESULTAT		393.469	148.179
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		393.469	148.179

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	5	9.733.727	9.184.662
Materielle anlægsaktiver		9.733.727	9.184.662
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavende moms		7.383	9.702
Newport Investor ApS		10.278	4.168
Tilgodehavender		17.662	13.870
Likvide beholdninger	6	744.382	620.132
AKTIVER I ALT		10.495.771	9.818.664
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		10.150.000	10.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.144.904	-4.184.904
Overført resultat		-3.119.734	-3.513.203
Egenkapital	7	2.885.362	2.451.893
Prioritetsgæld	8	6.462.339	6.426.445
Newport Komplementar ApS		210.293	204.728
Langfristede gældsforpligtelser		6.672.632	6.631.173
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	266.615	175.686
Forudbetalt investorindskud		23.863	23.863
Skyldig moms		33.618	38.168
Skyldige renter		68.215	66.775
Periodiseret leje		164.663	155.249
Skyldige omkostninger	9	568	0
Modtagne forudbetalte fællesomkostninger	10	380.235	275.857
Kortfristede gældsforpligtelser		937.777	735.597
PASSIVER I ALT		10.495.771	9.818.664
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.

	2019	2018
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	59.044	57.604
Ejendomsadministration	1.912	1.823
Service Charge	0	0
Bestyrelsesforsikring	3.778	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	37.264	10.232
	<u>101.998</u>	<u>69.659</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	275	261
Realiserede kursgevinster, netto	92.634	51.201
	<u>92.909</u>	<u>51.462</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Lone Star	393.768	398.582
Prioritetsrenter, Nectar Asset Management ApS	12.709	17.566
Newport Komplementar ApS	10.544	11.392
Øvrige renter	0	0
	<u>417.021</u>	<u>427.540</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	-5.587.027	-5.454.563
Årets valutakursregulering	549.066	-132.464
	<u>-5.037.962</u>	<u>-5.587.027</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.733.727</u>	<u>9.184.662</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6. Likvide beholdninger		
Alm Brand Bank	87.624	80.763
RBS	5	263.512
RBS (fællesomkostninger)	24	275.858
Barclays	276.517	0
Barclays (fællesomkostninger)	380.212	0
	<u>744.382</u>	<u>620.132</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	-4.184.904	-3.513.203	2.451.893
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	393.469	393.469
Årets indskud	0	40.000	0	40.000
Saldo ultimo	<u>10.150.000</u>	<u>-4.144.904</u>	<u>-3.119.734</u>	<u>2.885.362</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	491.274
Nectar Asset Management ApS	13	338.333	4.398.333	1.596.642
Per Finne	3	338.333	1.015.000	368.456
Torben Lund Rasmussen	6	338.333	2.030.000	736.912
K/S Newport (egne andele)	4	338.333	1.353.333	951.621
	<u>30</u>		<u>10.150.000</u>	<u>4.144.904</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Prioritetsgæld		
Lone Star	6.216.942	6.102.608
Saxo Privatbank	0	0
Nectar Asset Management ApS	512.011	499.523
	<u>6.728.953</u>	<u>6.102.608</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Lone Star	266.615	1.249.574	4.700.753	6.216.942
Nectar Asset Management ApS	0	0	512.011	512.011
	<u>266.615</u>	<u>1.249.574</u>	<u>5.212.764</u>	<u>6.728.953</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
9. Skyldige omkostninger		
Selskabsadministration	568	0
	<u>568</u>	<u>0</u>

10. Modtagne forudbetalte fællesomkostninger		
Perioden april 2019 - marts 2020	380.236	275.858
	<u>380.236</u>	<u>275.858</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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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


Per Finne

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-022495650922

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-04-01 03:40:46Z

NEM ID 


Torben Lund Rasmussen

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-419149821771

IP: 83.241.xxx.xxx

2020-04-01 06:55:20Z

NEM ID 


Inge Seidelin

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-485468721039

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-04-01 11:45:06Z

NEM ID 


Peer Thomas Borg

Underskrifter

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-04-03 06:44:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BLUX8-EZADE-G4Q11-UQJZF-IW08X-CDPKG

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 tidsstempelt 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>