

JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon 7023 0189  
Telefax 7023 0191  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76  
Registrerede revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Jens Weien Svendsen  
[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## **K/S Wellington**

**c/o Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå**

---

**CVR-nr. 26 40 03 09**

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(15. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 6 / 4 2016

**Lars Hesseldahl**

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S Wellington  
c/o Hesseldahl Administration ApS  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

---

**Regnskabsår** 1. januar 2015 - 31. december 2015

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Wellington ApS

---

**Bestyrelse** Lars Hesseldahl  
Morten Hertz  
Jakob Landberg

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Administration A/S  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

---

**Revisor** JWS Revision  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon: 7023 0189

---

**Pengeinstitut** BankNordik, afdeling København

---

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S Wellington.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 3. marts 2016

**For Komplementarselskabet Wellington ApS**

---

Lars Hesseldahl

**Bestyrelsen**

---

Lars Hesseldahl

---

Morten Hertz

---

Jakob Landberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Wellington

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellington for regnskabsåret 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 3. marts 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab



Claus Hansen

Registreret revisor

Cvr. nr.: 27 01 54 76

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 31 Market Street, Wellington, Telford, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret. Afvigelser skyldes kursudviklingen.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 568, som anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Wellington for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England samt omkostninger til revisor, rådgivning og livsforsikringer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og valutakurstab.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

### Balancen

#### Anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

**Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015**

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	1.731.084	1.586.637
Administrationsomkostninger.....	260.846	421.738
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>44.992</u>	<u>44.992</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.425.246</b>	<b>1.119.907</b>
Finansielle indtægter.....	59.993	18.541
Finansielle omkostninger.....	<u>2.053.216</u>	<u>2.099.207</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-567.977</u></b>	<b><u>-960.759</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

**Balance pr. 31. december 2015****Aktiver**

<b>Note</b>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>22.159.607</u>	<u>22.204.599</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>22.159.607</u></b>	<b><u>22.204.599</u></b>
Tilgodehavende hos lejere.....	0	32.894
Andre tilgodehavender.....	<u>188.359</u>	<u>378.890</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>188.359</u></b>	<b><u>411.784</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b><u>550.747</u></b>	<b><u>454.116</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>739.106</u></b>	<b><u>865.900</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>22.898.713</u></b>	<b><u>23.070.499</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015****Passiver**

<b>Note</b>	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	18.458.216	17.452.216
Overført resultat.....	-13.248.356	-12.680.379
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>5.209.860</u>	<u>4.771.837</u>
3 Prioritetsgæld.....	16.732.860	17.491.845
Kortfristet del af langfristet gæld.....	557.790	953.948
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>16.175.070</u>	<u>16.537.897</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	557.790	953.948
Forudbetalt leje.....	339.237	345.889
Anden gæld.....	616.756	460.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>1.513.783</u>	<u>1.760.765</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>17.688.853</u>	<u>18.298.662</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>22.898.713</u>	<u>23.070.499</u>
4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	15.646.516	-11.529.178	4.117.338
Årets indskud.....	1.805.700		1.805.700
Tab/hensat til tab på investorindskud.....		-190.442	-190.442
Årets resultat.....		-960.759	-960.759
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>17.452.216</b>	<b>-12.680.379</b>	<b>4.771.837</b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	17.452.216	-12.680.379	4.771.837
Årets indskud.....	1.006.000		1.006.000
Tab/hensat til tab på investorindskud.....		0	0
Årets resultat.....		-567.977	-567.977
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>18.458.216</b>	<b>-13.248.356</b>	<b>5.209.860</b>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.12.2015.....	<u>30.971.010</u>	<u>30.971.010</u>
Af- og nedskrivninger primo.....	8.766.411	8.721.419
Årets nedskrivning.....	<u>44.992</u>	<u>44.992</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2015.....	<u>8.811.403</u>	<u>8.766.411</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....</b>	<b><u>22.159.607</u></b>	<b><u>22.204.599</u></b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 184.582.....	18.458.216	17.452.216
Andel der ikke fragår i resthæftelsen.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kontant andel af stamkapital.....</b>	<b><u>18.458.216</u></b>	<b><u>17.452.216</u></b>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 242.000 kr.....	<u>24.200.000</u>	<u>24.200.000</u>
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	24.200.000	24.200.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-18.458.216	-17.452.216
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b><u>5.741.784</u></b>	<b><u>6.747.784</u></b>
Pr. anpart.....	<u>57.418</u>	<u>67.478</u>

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Prioritetsgæld og kreditinstitutter</b>		
Nominal restgæld, England, £ 1.362.259.....	13.775.030	13.368.734
Nominal restgæld, Danmark, kreditinstitut.....	2.381.830	3.451.111
Nominal restgæld, Danmark, pengekreditor....	576.000	672.000
	<u>16.732.860</u>	<u>17.491.845</u>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 11.226 efter mere end fem år.

### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 22.205 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominal restgæld, t.dkk 13.775.

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 22.205, gruppelivsforsikringer, samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominal restgæld, t.dkk 2.381.