

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

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 2016

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 2 / 5 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar 2016 - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Wellington ApS

Bestyrelse Lars Hesseldahl
Morten Hertz
Jakob Landberg

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
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 2016 for K/S Wellington.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 24. april 2017

For Komplementarselskabet Wellington ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Lars Hesseldahl

Morten Hertz

Jakob Landberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Wellington

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellington for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 24. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 61 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

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

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 56, som anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Wellington for 2016 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 anskaffelsessummen, 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 statutidspunktet.

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 2016 - 31. december 2016

Note	2016	2015
Lejeindtægter.....	1.595.968	1.731.084
Administrationsomkostninger.....	249.137	260.846
1 Af- og nedskrivninger.....	2.188.441	44.992
Resultat før finansielle poster.....	-841.610	1.425.246
Finansielle indtægter.....	1.964.407	59.993
Finansielle omkostninger.....	1.066.408	2.053.216
Årets resultat.....	56.389	-567.977
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	56.389	-567.977
Disponeret i alt.....	56.389	-567.977

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>19.971.166</u>	<u>22.159.607</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.971.166</u>	<u>22.159.607</u>
Tilgodehavende hos lejere.....	34.587	0
Andre tilgodehavender.....	<u>169.295</u>	<u>188.359</u>
Tilgodehavender i alt	<u>203.882</u>	<u>188.359</u>
Likvide beholdninger	<u>467.939</u>	<u>550.747</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>671.821</u>	<u>739.106</u>
Aktiver i alt.....	<u>20.642.987</u>	<u>22.898.713</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	19.383.333	18.458.216
Overført resultat.....	<u>-12.667.849</u>	<u>-13.248.356</u>
Egenkapital i alt	<u>6.715.484</u>	<u>5.209.860</u>
3		
Prioritetsgæld.....	13.190.136	16.732.860
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>520.640</u>	<u>557.790</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.669.496</u>	<u>16.175.070</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	520.640	557.790
Forudbetalt leje.....	323.187	339.237
Anden gæld.....	<u>414.180</u>	<u>616.756</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.258.007</u>	<u>1.513.783</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.927.503</u>	<u>17.688.853</u>
Passiver i alt.....	<u>20.642.987</u>	<u>22.898.713</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	17.452.216	-12.680.379	4.771.837
Årets indskud.....	1.006.000		1.006.000
Årets resultat.....		-567.977	-567.977
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	18.458.216	-13.248.356	5.209.860
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	18.458.216	-13.248.356	5.209.860
Årets indskud.....	925.117		925.117
Årets resultat.....		56.389	56.389
Reg. hensat til tab på tilgodehavender....		524.118	524.118
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	19.383.333	-12.667.849	6.715.484

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31.12.2016.....	<u>30.971.010</u>	<u>30.971.010</u>
Af- og nedskrivninger primo.....	8.811.403	8.766.411
Årets af- og nedskrivning.....	<u>2.188.441</u>	<u>44.992</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.....	<u>10.999.844</u>	<u>8.811.403</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	<u>19.971.166</u>	<u>22.159.607</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 193.833.....	19.383.333	18.458.216
Andel der ikke fragår i resthæftelsen.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant andel af stamkapital.....	<u>19.383.333</u>	<u>18.458.216</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 255.000 kr.....	<u>25.500.000</u>	<u>24.200.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	25.500.000	24.200.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-19.383.333	-18.458.216
Henlagt overskud.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	<u>6.116.667</u>	<u>5.741.784</u>
Pr. anpart.....	<u>61.167</u>	<u>57.418</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nominel restgæld, England, £ 1.316.591.....	11.461.981	13.775.030
Nominel restgæld, Danmark, kreditinstitut.....	1.248.155	2.381.830
Nominel restgæld, Danmark, pengekreditor....	480.000	576.000
	<u>13.190.136</u>	<u>16.732.860</u>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 9.029 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.971 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominel restgæld, t.dkk 11.462.

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.971, gruppelivsforsikringer, samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominel restgæld, t.dkk 1.248.