

CCH 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.cchrevision.dk

K/S Wellington

c/o Hesseldahl Administration ApS
Lyngbækgårds Alle 10
2990 Nivå

CVR-nr. 26 40 03 09

Årsrapport for 2020

(20. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2021**

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 2020 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Wellington c/o Hesseldahl Administration ApS Lyngebækgårds Alle 10 2990 Nivå
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Komplementarselskabet Wellington ApS
Bestyrelse	Mogens G. Schougaard Morten Hertz Jakob Landberg Benedicte K. Maul
Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS Lyngebækgårds Alle 10 2990 Nivå
Revisor	CCH 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 2020 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 12. marts 2021

For Komplementarselskabet Wellington ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Mogens G. Schougaard

Morten Hertz

Jakob Landberg

Benedicte K. Maul

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Wellington

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellington for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 12. marts 2021

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

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.

Udviklingen i regnskabsåret 2020

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

Selskabet har som følge af den generelle udvikling på ejendomsmarkedet i England samt den faldende pundkurs valgt ekstraordinært at nedskrive ejendommen i år med tkr. 3.000.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.976.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Den øjeblikkelige situation giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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, advokat, 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 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 2020 - 31. december 2020

Note	2020	2019
Lejeindtægter.....	1.262.359	1.445.539
Administrationsomkostninger.....	158.697	823.828
1 Af- og nedskrivninger.....	3.044.992	44.992
Resultat før finansielle poster.....	-1.941.330	576.719
Finansielle indtægter.....	609.142	12.920
Finansielle omkostninger.....	643.778	1.306.832
Årets resultat.....	-1.975.966	-717.193
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-1.975.966	-717.193
Disponeret i alt.....	-1.975.966	-717.193

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
1 Grunde og bygninger.....	16.241.198	19.286.190
Anlægsaktiver i alt	<u>16.241.198</u>	<u>19.286.190</u>
2 Tilgodehavende hos lejere.....	0	86.787
Andre tilgodehavender.....	0	0
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>86.787</u>
Likvide beholdninger	<u>347.927</u>	<u>407.691</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>347.927</u>	<u>494.478</u>
Aktiver i alt.....	<u>16.589.125</u>	<u>19.780.668</u>

Balance pr. 31. december 2020

Passiver

Note	31.12.2020	31.12.2019
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	21.757.802	21.202.732
Overført resultat.....	-14.702.243	-12.726.277
Egenkapital i alt	7.055.559	8.476.455
4		
Prioritetsgæld.....	9.066.880	10.557.287
Kortfristet del af langfristet gæld.....	523.072	812.607
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.543.808	9.744.680
Kortfristet del af langfristet gæld.....	523.072	812.607
Forudbetalt leje.....	85.101	358.720
Anden gæld.....	381.585	388.206
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	989.758	1.559.533
Gældsforpligtelser i alt	9.533.566	11.304.213
Passiver i alt.....	16.589.125	19.780.668
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2019			
Egenkapital primo.....	20.647.661	-12.009.084	8.638.577
Årets indskud.....	555.071		555.071
Årets resultat.....		-717.193	-717.193
Egenkapital ultimo.....	21.202.732	-12.726.277	8.476.455
2020			
Egenkapital primo.....	21.202.732	-12.726.277	8.476.455
Årets indskud.....	555.070		555.070
Årets resultat.....		-1.975.966	-1.975.966
Egenkapital ultimo.....	21.757.802	-14.702.243	7.055.559

Noter

	2020	2019
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2020.....	30.971.010	30.971.010
Af- og nedskrivninger primo.....	11.684.820	11.639.828
Årets af- og nedskrivning.....	3.044.992	44.992
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2020.....	14.729.812	11.684.820
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020....	16.241.198	19.286.190
2 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender består af gældsbrief hos en kommanditist på dkk 300.000, hvoraf dkk 100.000 er indbetalt. Der er hensat dkk 200.000 til tab på det resterende tilgodehavende, da indbetalingshorisonten herpå er usikker.		
3 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 217.578.....	21.757.802	21.202.732
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 273.900 kr.....	27.390.000	27.050.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	27.390.000	27.050.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-21.757.802	-21.202.732
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2020.....	5.632.198	5.847.268
Pr. anpart.....	56.322	58.473
4 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nominel restgæld, England, £ 1.100.643.....	9.066.880	10.169.676
Nominel restgæld, Danmark, kreditinstitut.....	0	195.611
Nominel restgæld, Danmark, pengecreditor....	0	192.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.066.880	10.557.287
Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.		

Noter

5 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.241 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominal restgæld, t.dkk 9.067

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.”

Jakob Landberg

Bestyrelsesformand for k/s

På vegne af: K/S Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-178130074686

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-04-23 09:13:11Z

NEM ID 

Mogens Gammeltoft Schougaard

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: KS Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-902692825092

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-04-23 09:15:03Z

NEM ID 

Benedicte Kondrup Maul

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: KS Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-472673012661

IP: 185.50.xxx.xxx

2021-04-23 12:37:17Z

NEM ID 

Morten Hertz

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-890449228423

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-04-23 15:02:23Z

NEM ID 

Claus Hansen

Revisor for k/s

På vegne af: CCH Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-04-26 07:14:46Z

NEM ID 

Lars Hesseldahl

Dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: Hesseldahl Administration ApS/Lars Hess...

Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-04-26 08:08:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2V1JC-ODMIQ3-N7T56-JNMXW-ESUJF-ZAVGL

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>