

K/S Wellington

**c/o Lars Hesseldahl
Valdemars Have 114
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 26 40 03 09

Årsrapport for 2023

(23. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2024**

Lars Hesseldahl

Dirigent

nærre^{vision}
GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED FSR – DANSKE REVISORER

Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevison.dk • revision@naerrevison.dk • cvr 17524305

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Wellington
c/o Lars Hesseldahl
Valdemars Have 114
8600 Silkeborg

Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

Komplementar Komplementarselskabet Wellington ApS

Bestyrelse Mogens G. Schougaard
Morten Hertz
Jakob Landberg
Benedicte K. Maul

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
c/o Lars Hesseldahl
Valdemars Have 114, Voel
8600 Silkeborg

Revisor Nærrevision A/S
Godkendt revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 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.

Fravalg af revision

Det er besluttet at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Silkeborg, den 10. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 6 om usikkerhed ved indregning af måling af selskabets ejendom. Ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen samt afledte effekter heraf omkring refinansiering og going concern. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og de anlagte skøn.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

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.

Frederiksværk, den 10. april 2024

Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR-nr.: 17 52 43 05

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.

Ejendommen er dog tom på statusdagen og under genudlejning.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Målingen af selskabets ejendom indeholder regnskabsmæssige skøn, der foretages af ledelsen. Skønnene foretages i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og på baggrund af forudsætninger og erfaringer, som ledelsen anser for realistiske og forsvarlige. Ledelsen støtter sig i høj grad på rådgivning fra engelsk administrator, som er ekspert på vurdering af ejendomme i England. De primære skøn er foretaget for så vidt angår krav til afkastrente og markedsleje.

Wilko, som er tidligere lejer gik konkurs i regnskabsåret. Ejendommen er således ledig til udlejning til ny lejer. Selskabet fører intense forhandlinger med ny lejer med lejeniveau marginalt i underkanten af hidtil. Lejekontrakten er endnu ikke underskrevet, men der er udarbejdet Head Of Terms i enighed med potentiel ny lejer. Ledelsen forventer således at lejekontrakten formaliseres i løbet af 1. halvår 2024. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn, da de baserer sig på den forventede

Selskabet skulle ultimo 2023 have refinansieret sit prioritetslån i England. Denne refinansiering er efter dialog med 1. prioritetsbanken udskudt til afklaring af lejeforhold. Såfremt lejekontrakten formaliseres i dens nuværende form forventes refinansiering af kunne finde sted. I det prioritetslånet alene har sikkerhed i selskabets ejendom er going concern imidlertid ikke truet af situationen. Gæld udover gæld til 1. prioritetsbanken er rigeligt dækket af selskabet likvide midler. Ledelsen forventer således at kunne fortsætte driften i mindst 12 måneder fra statusdagen også selvom ny lejekontrakt ikke, imod forventning, ikke formalises.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2023 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i regnskabsåret 2023

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

Selskabet har som følge af situationen med lejer valgt ekstraordinært at nedskrive ejendommen i år med tkr. 756.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 738.

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 2023 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 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 2023 - 31. december 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter.....	1.002.414	1.320.490
Administrationsomkostninger.....	164.868	141.834
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>801.000</u>	<u>5.615.206</u>
Resultat før finansielle poster.....	36.546	-4.436.550
Finansielle indtægter.....	3.877	485.739
Finansielle omkostninger.....	<u>778.366</u>	<u>597.077</u>
Årets resultat.....	<u>-737.943</u>	<u>-4.547.888</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-737.943</u>	<u>-4.547.888</u>
Disponeret i alt.....	<u>-737.943</u>	<u>-4.547.888</u>

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

Note	31.12.2023	31.12.2022
1 Grunde og bygninger.....	9.780.000	10.581.000
Anlægsaktiver i alt	9.780.000	10.581.000
2 Andre tilgodehavender.....	18.757	99.726
Tilgodehavender i alt	18.757	99.726
Likvide beholdninger	1.824.727	1.367.817
Omsætningsaktiver i alt	1.843.484	1.467.543
Aktiver i alt.....	11.623.484	12.048.543

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

Note	31.12.2023	31.12.2022
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	23.423.014	22.867.943
Overført resultat.....	-20.132.713	-19.394.770
Egenkapital i alt	3.290.301	3.473.173
4		
Prioritetsgæld.....	7.851.315	8.127.676
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7.851.315	8.127.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7.851.315	8.127.676
Forudbetalt leje.....	3.224	90.261
Anden gæld.....	478.644	357.433
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.333.183	8.575.370
Gældsforpligtelser i alt	8.333.183	8.575.370
Passiver i alt.....	11.623.484	12.048.543
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
6		
Usikkerheder ved indregning eller måling		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2022			
Egenkapital primo.....	22.312.873	-14.846.882	7.465.991
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital..	555.070		555.070
Årets resultat.....		-4.547.888	-4.547.888
Egenkapital ultimo.....	22.867.943	-19.394.770	3.473.173
2023			
Egenkapital primo.....	22.867.943	-19.394.770	3.473.173
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital..	555.071		555.071
Årets resultat.....		-737.943	-737.943
Egenkapital ultimo.....	23.423.014	-20.132.713	3.290.301

Noter

	2023	2022
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>30.971.010</u>	<u>30.971.010</u>
Kostpris pr. 31.12.2023.....	30.971.010	30.971.010
Af- og nedskrivninger primo.....	20.390.010	14.774.804
Årets af- og nedskrivning.....	801.000	5.615.206
	<u>21.191.010</u>	<u>20.390.010</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2023.....	21.191.010	20.390.010
	<u>21.191.010</u>	<u>20.390.010</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023....	<u>9.780.000</u>	<u>10.581.000</u>
<p>Jf. note 6 er værdiansættelsen af ejendommen forbundet med usikkerhed.</p> <p>Værdiansættelsen er foretaget med forudsætningen om at ny lejekontrakt formaliseres. Således er anvendt leje iht. udkast til lejekontrakt, rabat på leje det 1. år samt et forventet krav til afkast på 11,5%.</p>		
2 Andre tilgodehavender		
<p>Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende hos en kommanditist på dkk 200.000. Der er hensat dkk 200.000 til tab på dette tilgodehavende, da indbetalingshorisonten herpå er usikker.</p>		
3 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á 234.230 kr.....	23.423.014	22.867.943
	<u>23.423.014</u>	<u>22.867.943</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á 280.900 kr.....	28.090.000	28.090.000
	<u>28.090.000</u>	<u>28.090.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	28.090.000	28.090.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-23.423.014	-22.867.943
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>4.666.986</u>	<u>5.222.057</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2023.....	<u>4.666.986</u>	<u>5.222.057</u>
Pr. anpart.....	46.670	52.221
	<u>46.670</u>	<u>52.221</u>

Noter

	2023	2022
4 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nominel restgæld, England, £ 915.509.....	7.851.315	8.127.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.851.315	8.127.676

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.

Gælden skulle refinansieres i august 2023, hvilket ikke lod sig gøre pga. lejesituation. Refinansiering forventes gennemført når ny lejekontrakt er formaliseret, jf. note 6. I det gælden pt er misligholdt er hele gælden præsenteret som kortfristet gæld.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 9.780 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominel restgæld, t.dkk 8.148, incl. skyldige renter.

6 Usikkerheder ved indregning eller måling

Målingen af selskabets ejendom indeholder regnskabsmæssige skøn, der foretages af ledelsen. Skønnene foretages i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og på baggrund af forudsætninger og erfaringer, som ledelsen anser for realistiske og forsvarlige. Ledelsen støtter sig i høj grad på rådgivning fra engelsk administrator, som er ekspert på vurdering af ejendomme i England. De primære skøn er foretaget for så vidt angår krav til afkastrente og markedsleje.

Wilko, som er tidligere lejer gik konkurs i regnskabsåret. Ejendommen er således ledig til udlejning til ny lejer. Selskabet fører intense forhandlinger med ny lejer med lejeniveau marginalt i underkanten af hidtil. Lejekontrakten er endnu ikke underskrevet, men der er udarbejdet Head Of Terms i enighed med potentiel ny lejer. Ledelsen forventer således at lejekontrakten formaliseres i løbet af 1. halvår 2024. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn, da de baserer sig på den forventede lejekontrakt.

Selskabet skulle ultimo 2023 have refinansieret sit prioritetslån i England. Denne refinansiering er efter dialog med 1. prioritetsbanken udskudt til afklaring af lejeforhold. Såfremt lejekontrakten formaliseres i dens nuværende form forventes refinansiering af kunne finde sted. I det prioritetslånet alene har sikkerhed i selskabets ejendom er going concern imidlertid ikke truet af situationen. Gæld udover gæld til 1. prioritetsbanken er rigeligt dækket af selskabet likvide midler.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2023 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.