

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
Svinggårdsvej 1B
3100 Hornbæk**

CVR-nr. 26 40 03 09

Årsrapport for 2021

(21. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. april 2022**

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 2021 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Wellington
c/o Hesseldahl Administration ApS
Svinggårdsvej 1B
3100 Hornbæk

Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021

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 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 2021 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.

Hornbæk, den 21. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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.

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 21. marts 2022

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 2021

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 145.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. 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 2021 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 2021 - 31. december 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter.....	1.335.242	1.262.359
Administrationsomkostninger.....	145.146	158.697
1 Af- og nedskrivninger.....	44.992	3.044.992
Resultat før finansielle poster.....	1.145.104	-1.941.330
Finansielle indtægter.....	9.070	609.142
Finansielle omkostninger.....	1.298.813	643.778
Årets resultat.....	-144.639	-1.975.966
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-144.639	-1.975.966
Disponeret i alt.....	-144.639	-1.975.966

Balance pr. 31. december 2021

Aktiver

Note	31.12.2021	31.12.2020
1		
Grunde og bygninger.....	16.196.206	16.241.198
Anlægsaktiver i alt	16.196.206	16.241.198
2		
Andre tilgodehavender.....	10.413	0
Tilgodehavender i alt	10.413	0
Likvide beholdninger	900.997	347.927
Omsætningsaktiver i alt	911.410	347.927
Aktiver i alt.....	17.107.616	16.589.125

Balance pr. 31. december 2021

Passiver

Note	31.12.2021	31.12.2020
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	22.312.873	21.757.802
Overført resultat.....	-14.846.882	-14.702.243
Egenkapital i alt	7.465.991	7.055.559
4		
Prioritetsgæld.....	9.189.712	9.066.880
Kortfristet del af langfristet gæld.....	600.714	523.072
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.588.998	8.543.808
Kortfristet del af langfristet gæld.....	600.714	523.072
Forudbetalt leje.....	91.673	85.101
Anden gæld.....	360.240	381.585
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.052.627	989.758
Gældsforpligtelser i alt	9.641.625	9.533.566
Passiver i alt.....	17.107.616	16.589.125
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
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
2021			
Egenkapital primo.....	21.757.802	-14.702.243	7.055.559
Årets indskud.....	555.071		555.071
Årets resultat.....		-144.639	-144.639
Egenkapital ultimo.....	22.312.873	-14.846.882	7.465.991

Noter

	2021	2020
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2021.....	30.971.010	30.971.010
Af- og nedskrivninger primo.....	14.729.812	11.684.820
Årets af- og nedskrivning.....	44.992	3.044.992
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2021.....	14.774.804	14.729.812
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021....	16.196.206	16.241.198
2 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender består af tilgodehavende hos en kommanditist på dkk 310.413, 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. 223.129.....	22.312.873	21.757.802
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 275.900 kr.....	27.590.000	27.390.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	27.590.000	27.390.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-22.312.873	-21.757.802
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2021.....	5.277.127	5.632.198
Pr. anpart.....	52.771	56.322
4 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nominel restgæld, England, £ 1.037.167.....	9.189.712	9.066.880
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.189.712	9.066.880
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 16.196 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominel restgæld, t.dkk 9.190.