

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](http://www.cchrevision.dk)

## **K/S Wellington**

**c/o Hesseldahl Administration ApS  
Lyngbækgårds Alle 10  
2990 Nivå**

---

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

---

**Årsrapport for 2019**

---

**(19. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 16. april 2020**

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 2019 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2019 - 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 2019 - 31. december 2019

---

**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

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019 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 6. april 2020

### 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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 6. april 2020

### 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 2019

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 717.

### 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 2019 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, 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 2019 - 31. december 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter.....	1.445.539	1.443.749
Administrationsomkostninger.....	823.828	315.252
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>44.992</u>	<u>594.992</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>576.719</b>	<b>533.505</b>
Finansielle indtægter.....	12.920	136.222
Finansielle omkostninger.....	<u>1.306.832</u>	<u>775.499</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-717.193</u></b>	<b><u>-105.772</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>-717.193</u>	<u>-105.772</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>-717.193</u></b>	<b><u>-105.772</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

### Aktiver

<b>Note</b>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
1 Grunde og bygninger.....	19.286.190	19.331.182
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>19.286.190</u>	<u>19.331.182</u>
2 Tilgodehavende hos lejere.....	86.787	0
Andre tilgodehavender.....	0	100.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>86.787</u>	<u>100.000</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>407.691</u>	<u>481.991</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>494.478</u>	<u>581.991</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>19.780.668</b></u>	<u><b>19.913.173</b></u>

## Balance pr. 31. december 2019

### Passiver

Note	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
3 Indbetalt virksomhedskapital.....	21.202.732	20.647.661
Overført resultat.....	<u>-12.726.277</u>	<u>-12.009.084</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>8.476.455</u></b>	<b><u>8.638.577</u></b>
4 Prioritetsgæld.....	10.557.287	10.547.835
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>812.607</u>	<u>556.276</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>9.744.680</u></b>	<b><u>9.991.559</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	812.607	556.276
Forudbetalt leje.....	358.720	339.366
Anden gæld.....	<u>388.206</u>	<u>387.395</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>1.559.533</u></b>	<b><u>1.283.037</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>11.304.213</u></b>	<b><u>11.274.596</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>19.780.668</u></b>	<b><u>19.913.173</u></b>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2018			
Egenkapital primo.....	20.092.591	-11.971.766	8.120.825
Årets indskud.....	555.070		555.070
Overførsel til dækning af tab.....		68.454	68.454
Årets resultat.....		-105.772	-105.772
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>20.647.661</b>	<b>-12.009.084</b>	<b>8.638.577</b>
2019			
Egenkapital primo.....	20.647.661	-12.009.084	8.638.577
Årets indskud.....	555.071		555.071
Årets resultat.....		-717.193	-717.193
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>21.202.732</b>	<b>-12.726.277</b>	<b>8.476.455</b>

## Noter

	2019	2018
<b>1 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo.....	30.971.010	30.971.010
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2019.....	30.971.010	30.971.010
Af- og nedskrivninger primo.....	11.639.828	11.044.836
Årets af- og nedskrivning.....	44.992	594.992
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2019.....	11.684.820	11.639.828
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019....</b>	<b>19.286.190</b>	<b>19.331.182</b>
<b>2 Andre tilgodehavender</b>		
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.		
<b>3 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 212.027.....	21.202.732	20.647.661
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 270.500 kr.....	27.050.000	26.150.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	27.050.000	26.150.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-21.202.732	-20.647.661
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2019.....</b>	<b>5.847.268</b>	<b>5.502.339</b>
Pr. anpart.....	58.473	55.023
<b>4 Prioritetsgæld og kreditinstitutter</b>		
Nominel restgæld, England, £ 1.160.074.....	10.169.676	10.056.295
Nominel restgæld, Danmark, kreditinstitut.....	195.611	203.540
Nominel restgæld, Danmark, pengecreditor....	192.000	288.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10.557.287</b>	<b>10.547.835</b>

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 19.286 er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominal restgæld, t.dkk 10.170.

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 19.286, gruppelivsforsikringer, samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for kreditinstitut med nominal restgæld, t.dkk 196.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jakob Landberg

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-178130074686

IP: 217.116.xxx.xxx

2020-04-21 06:29:22Z

NEM ID 

## Benedicte Kondrup Maul

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: KS Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-472673012661

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-04-21 15:53:40Z

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

2020-04-23 04:13:31Z

NEM ID 

## Morten Hertz

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S Wellington

Serienummer: PID:9208-2002-2-890449228423

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-04-24 10:15:59Z

NEM ID 

## Claus Hansen

Revisor for k/s

På vegne af: CCH Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 93.176.xxx.xxx

2020-04-24 11:55:04Z

NEM ID 

## Lars Hesseldahl

Dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: Hesseldahl Administration ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167

IP: 83.92.xxx.xxx

2020-04-24 12:52:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S8DIM-Z0IM6-EZC1L-OTZDZ-HEA2Y-51J7E

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 tidsstemplet 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](mailto: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>