

K/S Wellingborough
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 29 39 41

Årsrapport 2023

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. maj 2024

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2023	12
Balance pr. 31.12.2023	13
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Wellingborough
c/o Procura Management A/S
Slotsmarken 18, 1
2970 Hørsholm
CVR-nr. 28 29 39 41

Bestyrelse

Morten Boje Munk (formand)
Jens Kurt Spendrup Meyer
Jimmy Gørtz

Komplementar

Wellingborough Komplementar ApS
CVR-nr. 28 29 39 33

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Wellingborough.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres.

Vi anser betingelserne for, at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 2023 for opfyldt.

Bestyrelsen

Hørsholm, den 24. maj 2024

Morten Boje Munk
Formand

Jens Kurt Spendrup Meyer

Jimmy Gørtz

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Wellingborough

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellingborough for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 - 31. december 2023 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 revisorers 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. Fejlinformation 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 bl.a. 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.

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.

Kolding, den 24. maj 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Enstone Court, Wellingborough, Northamptonshire, England. Ejendommen er solgt med overtagelse den 15.03.2023.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2023 blev driftsmæssig som forventet for K/S Wellingborough. Årets resultat udviser et underskud på kr. -224.115

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på kr. 0.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt en kurs på GBP på 838,45 pr. 31.12.2023 (886,04 pr. 31.12.2022).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Lejeindtægter		673.178	2.781.626
Driftsomkostninger		(648.686)	(270.407)
Driftresultat før finansielle poster		24.492	2.511.219
Finansielle indtægter	1	115.385	1.195.190
Finansielle omkostninger	2	(363.992)	(1.517.209)
Resultat før værdireguleringer		(224.115)	2.189.200
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	3	0	(6.048.260)
Årets resultat		(224.115)	(3.859.060)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(224.115)	(3.859.060)
I alt		(224.115)	(3.859.060)

Balance pr. 31.12.2023
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	4	0	28.507.301
Materielle anlægsaktiver		0	28.507.301
Anlægsaktiver i alt		0	28.507.301
Tilgodehavende investorindskud		0	1.033.500
Andre tilgodehavender		0	21.479
Tilgodehavender		0	1.054.979
Likvide beholdninger		125.107	2.772.445
Omsætningsaktiver i alt		125.107	3.827.424
Aktiver i alt		125.107	32.334.725

Balance pr. 31.12.2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Stamkapital		31.000.000	31.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(13.503.400)	(6.253.400)
Overført over-/underskud		(17.537.829)	(17.313.714)
Egenkapital		(41.229)	7.432.886
Prioritetsgæld	5	0	20.835.426
Langfristede gældsforpligtelser		0	20.835.426
Kortfristet del af langfristet gæld	5	0	2.148.881
Bankgæld		0	416.544
Anden gæld		166.336	827.810
Periodeafgrænsningsposter		0	673.178
Kortfristede gældsforpligtelser		166.336	4.066.413
Gældsforpligtelser		166.336	24.901.839
Passiver i alt		125.107	32.334.725
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Tilgodehavender hos selskabets ledelse	7		
Medarbejderforhold	8		
Eventualforpligtigelser	9		

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
Egenkapital				
Egenkapital, primo	31.000.000	(6.253.400)	(17.313.714)	7.432.886
Årets resultat	0	0	(224.115)	(224.115)
Årets indskud	0	(7.250.000)	0	(7.250.000)
Egenkapital, ultimo	31.000.000	(13.503.400)	(17.537.829)	(41.229)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100 anparter á kr. 310.000.

	2023 kr.	2022 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	135.034	62.534

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renter	5.598	10.513
Realiseret valutakursgevinst	109.787	24.776
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	0	1.159.901
	115.385	1.195.190
2 Finansielle omkostninger		
Renter	(363.992)	(1.411.245)
Realiseret valutakurstab	0	(105.964)
	(363.992)	(1.517.209)
3 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	0	(1.856.010)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	0	(4.192.250)
	0	(6.048.260)
4 Investeringsejendom		2023
		kr.
Kostpris 01.01.2023		60.197.063
Afgang		(60.197.063)
Kostpris 31.12.2023		0
Værdiregulering 01.01.2023		(31.689.762)
Afgang 2023		31.689.762
Værdiregulering 31.12.2023		0
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2023		0

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke længere nogle pantsætninger eller sikkerheder.

7 Tilgodehavender hos selskabets ledelse

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2022

- Indbetalt i 2023

kr.

564.250

564.250

Tilgodehavende hos bestyrelsen pr. 31.12.2023

0

8 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2023.

9 Eventualforpligtigelser

Ingen

Morten Boje Munk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Boje Munk

Bestyrelsesformand

ID: 6b7d9341-3412-47b8-b724-d7ad49a4d338

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 06:14:16

Underskrevet med MitID



Jimmy Gørtz

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy Gørtz

Bestyrelsesmedlem

ID: e5611b6d-532c-4634-a532-5106f88a7d00

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 10:03:52

Underskrevet med MitID



Kurt Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Kurt Spendrup Meyer

Bestyrelsesmedlem

ID: 209efe70-b3d9-4443-a937-492653d4c23e

Tidspunkt for underskrift: 05-06-2024 kl.: 07:15:15

Underskrevet med MitID



Morten Almtoft Lund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Almtoft Lund

Revisor

ID: da0b34a9-ac67-4088-b233-5a0671ce8966

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 13:15:14

Underskrevet med MitID



Jan Vester Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Vester Sørensen

Dirigent

ID: fc3ba14f-afcd-4a1a-85da-36e6213aa118

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2024 kl.: 11:13:55

Underskrevet med MitID

