

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab
Søstemarken 12
2970 Hørsholm
Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76
Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Veen Svendsen
www.jws-revision.dk

K/S Wellington Road
c/o Hesseldahl Invest A/S
Kongevejen 308 E
3490 Kvistgård

CVR-nr. 29 62 46 31

Årsrapport for 2013

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/14 2014



Dirigent

LARS HESSELD AHL



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Wellington Road c/o Hesseldahl Invest A/S Kongevejen 308 E 3490 Kvistgård
------------------	--

Regnskabsår	1. januar - 31. december 2013
--------------------	-------------------------------

Komplementar	Komplementarselskabet Wellington Road ApS
---------------------	---

Bestyrelse	Janek Borgmann Anders Villum Nielsen Michael Seest-Østergård
-------------------	--

Selskabsadm.	Hesseldahl Invest A/S Kongevejen 308 E 3490 Kvistgård
---------------------	---

Revisor	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189
----------------	---

Pengeinstitut	Sydbank A/S
----------------------	-------------



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013 for K/S Wellington Road.

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.

Kvistgård, den 22. april 2014

For Komplementarselskabet Wellington Road ApS



Lars Hesselgård

Bestyrelsen



Janne Borgmann



Anders Villum Nielsen

Michael Seest-Østergård



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Wellington Road

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellington Road for regnskabsperioden 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for målingen af selskabets ejendom, i det ledelsen har valgt ikke at foretage nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdien i danske kroner. Den indregnede værdi fordrer, som følge af fald i kursen på engelske pund, et krav til afkastrenten på 3,6% ved den på statusdagen kendte markedsleje. Den for ejendommen skønnede afkastrente udgør på statusdagen 7,0%. Den ikke indregnede nedskrivning af ejendommen vil påvirke årets resultat og egenkapitalen negativt med tdkk 32.497.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 22. april 2014

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje fast ejendom beliggende i England.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2013 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2013

Selskabets lejeindtægter og driftsomkostninger er i al væsentlighed realiseret som forventet. Afvigelser herudover skyldes alene valutakursudsving.

Årets resultat udviser et overskud på Ldkk 692, som anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Wellington Road for 2013 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England samt omkostninger til advokat (2012), revisor, rådgivning (2012) og gebyrer.

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 samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt 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.

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 - 31. december 2013

Note	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter.....	2.639.285	2.615.103
Administrationsomkostninger.....	<u>238.113</u>	<u>268.863</u>
Resultat før finansielle poster.....	2.401.172	2.346.240
Finansielle indtægter.....	928.689	35.333
Finansielle omkostninger.....	<u>2.637.771</u>	<u>3.840.120</u>
Årets resultat.....	<u>692.090</u>	<u>-1.458.547</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

Note	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
1 Grunde og bygninger.....	<u>67.311.705</u>	<u>67.311.705</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.311.705</u>	<u>67.311.705</u>
3 Andre tilgodehavender.....	<u>253.898</u>	<u>245.151</u>
Tilgodehavender i alt	<u>253.898</u>	<u>245.151</u>
Likvide beholdninger	<u>928.880</u>	<u>952.711</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.182.778</u>	<u>1.197.862</u>
Aktiver i alt.....	<u>68.494.483</u>	<u>68.509.567</u>



Balance pr. 31. december 2013

Passiver

Note	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	27.309.363	18.121.363
Overført resultat.....	<u>1.832.266</u>	<u>1.140.176</u>
Egenkapital i alt	<u>29.141.629</u>	<u>19.261.539</u>
Kreditinstitutter.....	37.840.532	47.694.101
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>133.793</u>	<u>8.902.735</u>
4		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.706.739</u>	<u>38.791.366</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	133.793	8.902.735
Forudbetalt leje.....	601.345	615.671
Anden gæld.....	<u>910.977</u>	<u>938.256</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.646.115</u>	<u>10.456.662</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.352.854</u>	<u>49.248.028</u>
Passiver i alt.....	<u>68.494.483</u>	<u>68.509.567</u>
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		



Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2011.....	16.825.363	2.598.723	19.424.086
Årets indskud.....	1.296.000		1.296.000
Årets resultat.....		-1.458.547	-1.458.547
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	18.121.363	1.140.176	19.261.539
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	18.121.363	1.140.176	19.261.539
Årets indskud.....	9.188.000		9.188.000
Årets resultat.....		692.090	692.090
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	27.309.363	1.832.266	29.141.629



Noter

	2013	2012
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	67.311.705	67.311.705
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2013.....	67.311.705	67.311.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013....	67.311.705	67.311.705
2 Indbetalt virksomhedskapital		
610 kommanditanparter á kr. 44.769.....	27.309.363	18.121.363
Den hertil svarende stamkapital udgør 610 kommanditanparter á 50.820 kr.....	31.000.000	61.000.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	31.000.000	61.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-27.309.363	-18.121.363
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2013.....	3.690.637	42.878.637
Pr. anpart.....	6.050	70.293
3 Andre tilgodehavender		
Af andre tilgodehavender forfalder tkr. 165 efter mere end 1 år.		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England, £ 4.242.450.....	37.840.532	38.894.101
Nominel restgæld, Danmark.....	0	8.800.000
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2013.....	37.840.532	47.694.101

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år. Gælden i England skal refinansieres ultimo 2018.

5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 67.312 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med nominel restgæld på t.dkk 37.841.