

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Wellington Road

**c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå**

CVR-nr. 29 62 46 31

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 11 / 4 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Wellington Road c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
------------------	--

Regnskabsår	1. januar - 31. december 2016
--------------------	-------------------------------

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

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

Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
---------------------	---

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 2016 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.

Nivå, den 6. april 2017

For ApS Wellington Road Komplementar

Janek Borgmann

Bestyrelsen

Janek Borgmann

Anders Villum Nielsen

Michael Seest-Østergård

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Wellington Road

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wellington Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har valgt at indregne sin ejendom til anskaffelsessum uden at foretage nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdien i danske kroner eller at foretage systematisk afskrivning heraf. Den indregnede værdi fordrer, primært som følge af fald i kursen på engelske pund, et krav til afkastrenten på 3,5% ved den på statusdagen kendte markedsleje. Den for ejendommen skønnede afkastrente udgør på statusdagen 6,0%. Den ikke indregnede ned- og afskrivning af ejendommen vil have væsentlig negativ indvirkning på årets resultat og egenkapital med tdkk 28.159.

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 afkræftende 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 regnskabsbrugere 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 udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen, men skal henlede opmærksomheden på vores afkræftende konklusion. Årsregnskabet giver således ikke efter vores opfattelse et retvisende billede.

Hørsholm, den 6. april 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

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

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.190, som anses for tilfredsstillende. Det bemærkes dog at ejendommen ikke er af- og nedskrevet.

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 Road for 2016 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, revisor 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 anskaffessummen, 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 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	2.708.686	2.900.684
Administrationsomkostninger.....	<u>211.401</u>	<u>272.413</u>
Resultat før finansielle poster.....	2.497.285	2.628.271
Finansielle indtægter.....	6.010.802	19.342
Finansielle omkostninger.....	<u>2.318.432</u>	<u>5.259.384</u>
Årets resultat.....	<u>6.189.655</u>	<u>-2.611.771</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>6.189.655</u>	<u>-2.611.771</u>
Disponeret i alt.....	<u>6.189.655</u>	<u>-2.611.771</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</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>
2 Andre tilgodehavender.....	<u>179.480</u>	<u>458.594</u>
Tilgodehavender i alt	<u>179.480</u>	<u>458.594</u>
Likvide beholdninger	<u>939.114</u>	<u>258.267</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.118.594</u>	<u>716.861</u>
Aktiver i alt.....	<u>68.430.299</u>	<u>68.028.566</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
3		
Indbetalt virksomhedskapital.....	27.819.362	27.649.363
Overført resultat.....	<u>2.431.856</u>	<u>-3.757.799</u>
Egenkapital i alt	<u>30.251.218</u>	<u>23.891.564</u>
Kreditinstitutter.....	36.274.407	42.497.937
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>130.587</u>	<u>151.679</u>
4		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.143.820</u>	<u>42.346.258</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	130.587	151.679
Forudbetalt leje.....	591.811	0
Anden gæld.....	<u>1.312.863</u>	<u>1.639.065</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.035.261</u>	<u>1.790.744</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>38.179.081</u>	<u>44.137.002</u>
Passiver i alt.....	<u>68.430.299</u>	<u>68.028.566</u>
5		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	27.479.363	-1.146.028	26.333.335
Årets indskud.....	170.000		170.000
Årets resultat.....		-2.611.771	-2.611.771
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	27.649.363	-3.757.799	23.891.564
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	27.649.363	-3.757.799	23.891.564
Årets indskud.....	169.999		169.999
Årets resultat.....		6.189.655	6.189.655
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	27.819.362	2.431.856	30.251.218

Noter

	2016	2015
1 Grunde og bygninger		
Kostpris primo.....	67.311.705	67.311.705
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	67.311.705	67.311.705
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	67.311.705	67.311.705
2 Andre tilgodehavender		
Af andre tilgodehavender forfalder t.dkk 87 efter mere end 1 år.		
3 Indbetalt virksomhedskapital		
610 kommanditanparter á kr. 45.606.....	27.819.362	27.649.363
Den hertil svarende stamkapital udgør 610 kommanditanparter á kr. 57.959.....	35.355.000	34.375.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	35.355.000	34.375.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-27.819.362	-27.649.363
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	7.535.638	6.725.637
Pr. anpart.....	12.354	11.026
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominal restgæld, England, £ 4.204.650.....	36.604.842	42.668.679
Deposit, England, £ 37.956.....	-330.435	-170.742
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	36.274.407	42.497.937

Af langfristet nominal 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 nominal restgæld på t.dkk 36.274.