

*JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 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 Weien Svendsen  
[www.jws-revision.dk](http://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 2014**

---

**(9. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den     /     2015

---

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|  | Side  |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger                      | 1     |
| Ledelsespåtegning                        | 2     |
| Den uafhængige revisors erklæringer      | 3 - 4 |
| Ledelsesberetning                        | 5     |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse                        | 8     |
| Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver  | 9     |
| Balance pr. 31. december 2014 - Passiver | 10    |
| Egenkapitalopgørelse                     | 11    |
| Noter                                    | 12    |



## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2014

---

**Komplementar** ApS Wellington Road Komplementar

---

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

---

**Selskabsadm.** Hesseldahl Administration ApS  
Møllevvej 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 2014 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 14. april 2015

**For ApS Wellington Road Komplementar**

---

Janek Borgmann

### **Bestyrelsen**

---

Janek 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 2014, 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 eller foretage systematisk afskrivning heraf. Den indregnede værdi fordrer, primært som følge af fald i kursen på engelske pund, et krav til afkastrenten på 3,9% ved den på statusdagen kendte markedsløje. 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 30.172.

#### 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 14. april 2015

#### 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 2014 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2014 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2014

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.978, som anses for meget utilfredsstillende.

### 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 2014 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 2014

| Note  | <u>2014</u>              | <u>2013</u>           |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Lejeindtægter.....                          | 2.683.567                | 2.639.285             |
| Administrationsomkostninger.....            | <u>211.161</u>           | <u>238.113</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b> | <b>2.472.406</b>         | <b>2.401.172</b>      |
| Finansielle indtægter.....                  | 30.067                   | 928.689               |
| Finansielle omkostninger.....               | <u>5.480.767</u>         | <u>2.637.771</u>      |
| <b>Årets resultat.....</b>                  | <b><u>-2.978.294</u></b> | <b><u>692.090</u></b> |

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Balance pr. 31. december 2014

### Aktiver

| Note                                 | 31.12.2014        | 31.12.2013        |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 Grunde og bygninger.....           | 67.311.705        | 67.311.705        |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>     | <b>67.311.705</b> | <b>67.311.705</b> |
| 2 Andre tilgodehavender.....         | 224.243           | 253.898           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>   | <b>224.243</b>    | <b>253.898</b>    |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>    | <b>1.054.689</b>  | <b>928.880</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b> | <b>1.278.932</b>  | <b>1.182.778</b>  |
| <b>Aktiver i alt.....</b>            | <b>68.590.637</b> | <b>68.494.483</b> |



## Balance pr. 31. december 2014

### Passiver

| Note  | <u>31.12.2014</u>        | <u>31.12.2013</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 3 Indbetalt virksomhedskapital.....                   | 27.479.363               | 27.309.363               |
| Overført resultat.....                                | -1.146.028               | 1.832.266                |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                        | <b><u>26.333.335</u></b> | <b><u>29.141.629</u></b> |
| Kreditinstitutter.....                                | 40.178.878               | 37.840.532               |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....              | 142.725                  | 133.793                  |
| 4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>  | <b><u>40.036.153</u></b> | <b><u>37.706.739</u></b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....              | 142.725                  | 133.793                  |
| Forudbetalt leje.....                                 | 640.874                  | 601.345                  |
| Anden gæld.....                                       | 1.437.550                | 910.977                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>    | <b><u>2.221.149</u></b>  | <b><u>1.646.115</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                 | <b><u>42.257.302</u></b> | <b><u>39.352.854</u></b> |
| <b>Passiver i alt.....</b>                            | <b><u>68.590.637</u></b> | <b><u>68.494.483</u></b> |
| 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser |                          |                          |



## Egenkapitalopgørelse

|   | Indbetalt<br>virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
| 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           |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2013.....</b> | <b>27.309.363</b>                    | <b>1.832.266</b>     | <b>29.141.629</b> |
| <br>  |                                      |                      |                   |
| Egenkapital pr. 31. december 2013.....        | 27.309.363                           | 1.832.266            | 29.141.629        |
| Årets indskud.....                            | 170.000                              |                      | 170.000           |
| Årets resultat.....                           |                                      | -2.978.294           | -2.978.294        |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b> | <b>27.479.363</b>                    | <b>-1.146.028</b>    | <b>26.333.335</b> |



## Noter

|  | 2014              | 2013              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1 Grunde og bygninger</b>   |                   |                   |
| Kostpris primo.....  | 67.311.705        | 67.311.705        |
| Årets til- / afgang.....   | 0                 | 0                 |
| Kostpris pr. 31.12.2014.....   | 67.311.705        | 67.311.705        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014....</b>                                  | <b>67.311.705</b> | <b>67.311.705</b> |
| <b>2 Andre tilgodehavender</b>   |                   |                   |
| Af andre tilgodehavender forfalder t.dkk 141 efter mere end 1 år.                |                   |                   |
| <b>3 Indbetalt virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| 610 kommanditanparter á kr. 45.048.....  | 27.479.363        | 27.309.363        |
| Den hertil svarende stamkapital udgør<br>610 kommanditanparter á kr. 52.664..... | 32.125.000        | 31.000.000        |
| <b>Investorhæftelse</b>  |                   |                   |
| Stamkapital.....   | 32.125.000        | 31.000.000        |
| Opkrævet nettoindskud hos investorer.....  | -27.479.363       | -27.309.363       |
| Henlagt overskud.....  | 0                 | 0                 |
| <b>Investorhæftelse pr. 31.12.2014.....</b>                                      | <b>4.645.637</b>  | <b>3.690.637</b>  |
| Pr. anpart.....  | 7.616             | 6.050             |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                   |                   |
| Nominel restgæld, England, £ 4.234.650.....                                      | 40.292.694        | 37.840.532        |
| Deposit, England, £ 11.962.....  | -113.816          | 0                 |
| <b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2014.....</b>                                  | <b>40.178.878</b> | <b>37.840.532</b> |

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 40.179.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

## Janek Borgmann

bestyrelsesformand for k/s

På vegne af: K/S Wellington Road

Serienummer: PID:9208-2002-2-361428135054

IP: 37.205.123.178

24-04-2015 kl. 11:11:49 UTC

NEM ID 

## Anders Villum Nielsen

bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S Wellington Road

Serienummer: PID:9208-2002-2-171719272690

IP: 5.103.98.174

24-04-2015 kl. 12:53:09 UTC

NEM ID 

## Michael Seest-Østergård

bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S Wellington Road

Serienummer: PID:9208-2002-2-321018952624

IP: 5.103.243.103

25-04-2015 kl. 08:53:39 UTC

NEM ID 

## Claus Hansen

revisor for k/s

På vegne af: JWS Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 2.104.157.137

26-04-2015 kl. 10:35:08 UTC

NEM ID 

## Lars Rønde Andreasen Hesseldahl

dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: Hesseldahl Administration ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167

IP: 167.160.116.45

26-04-2015 kl. 12:19:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2EGSI-SBHMJ-H1NWE-H4MMB-VMM18-VCEXI

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 tidsstempelt 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>