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

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

K/S Old Swansea

c/o Hesseldahl Administration ApS
Lyngebækgårds Alle 10
2990 Nivå

CVR-nr. 30 92 29 72

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 7. april 2021

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 2020 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Old Swansea c/o Hesseldahl Administration ApS Lyngebækgårds Alle 10 2990 Nivå
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Komplementar	Komplementarselskabet Old Swansea ApS
Bestyrelse	Steen L. Kielgast Jesper V. Eistrup Lars Hesseldahl
Revisor	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2020 for K/S Old Swansea.

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 11. marts 2021

For Komplementarselskabet Old Swansea ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Steen L. Kielgast

Jesper V. Eistrup

Lars Hesseldahl

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Old Swansea

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Old Swansea for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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.

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

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 11. marts 2021

CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen
Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 45-50 Woodfield Street, Morriston, Swansea, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i regnskabsåret 2020

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret som forventet, bortset fra kursregulering.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.755.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Den øjeblikkelige situation giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Old Swansea for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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 resultat-opgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balance-dagens 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.

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England samt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Den forventede levetid for bygninger er skønnet til 50 år.

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.

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Resultatopgørelse for 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note		2020	2019
	Lejeindtægter	2.036.954	2.055.569
	Administrationsomkostninger	198.236	168.143
1	Af- og nedskrivninger	67.000	67.000
	Resultat før finansielle poster	1.771.718	1.820.426
	Finansielle indtægter	1.311.230	20.071
	Finansielle omkostninger	1.327.594	2.654.565
	Årets resultat	**1.755.354**	**-814.068**
	Resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.755.354	-814.068
	Disponeret i alt	**1.755.354**	**-814.068**

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Balance pr. 31. december 2020
Aktiver

Note		31.12.2020	31.12.2019
1	Investeringsejendomme.....	24.366.000	24.433.000
	Anlægsaktiver i alt	24.366.000	24.433.000
	Likvide beholdninger	472.757	641.279
	Omsætningsaktiver i alt	472.757	641.279
	Aktiver i alt.....	**24.838.757**	**25.074.279**

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Balance pr. 31. december 2020
Passiver

Note		31.12.2020	31.12.2019
2	Indbetalt virksomhedskapital	13.005.459	12.363.459
	Overført resultat	-10.585.750	-12.341.104
	Egenkapital i alt	2.419.709	22.355
	Prioritetsgæld	21.822.711	24.018.642
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.116.646	1.012.713
3	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	20.706.065	23.005.929
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.116.646	1.012.713
	Forudbetalt leje	66.823	498.147
	Anden gæld	529.514	535.135
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.712.983	2.045.995
	Gældsforpligtelser i alt	22.419.048	25.051.924
	Passiver i alt	**24.838.757**	**25.074.279**

4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af virksom-hedskapital	Overført resultat	I alt
2019			
Egenkapital primo	11.721.459	-11.527.036	194.423
Årets indskud	642.000		642.000
Årets resultat		-814.068	-814.068
Egenkapital ultimo	12.363.459	-12.341.104	22.355
2020			
Egenkapital primo	12.363.459	-12.341.104	22.355
Årets indskud	642.000		642.000
Årets resultat		1.755.354	1.755.354
Egenkapital ultimo	13.005.459	-10.585.750	2.419.709

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

Noter

		2020	2019
1	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	41.231.742	41.231.742
	Kostpris pr. 31.12.2020	41.231.742	41.231.742
	Af- og nedskrivninger primo	16.798.742	16.731.742
	Årets af- og nedskrivninger	67.000	67.000
	Af - og nedskrivninger pr. 31.12.2020	16.865.742	16.798.742
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020	**24.366.000**	**24.433.000**
2	**Indbetalt virksomhedskapital**		
	100 kommanditanparter á kr. 130.055	13.005.459	12.363.459
	Den hertil svarende stamkapital		
	100 kommanditanparter á 188.000 kr	18.800.000	18.200.000
	Investorhæftelse		
	Stamkapital	18.800.000	18.200.000
	Opkrævet nettoindskud hos investorer	-13.005.459	-12.363.459
	Investorhæftelse pr. 31.12.2020	5.794.541	5.836.541
	Pr. anpart	57.945	58.365
3	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Nominel restgæld, England £ 2.405.160	19.813.230	21.621.643
	Nominel restgæld, Danmark	2.182.366	2.594.581
	Låneomkostninger til amortisering	-172.885	-197.582
	Amortiseret kostpris pr. 31.12.2020	**21.822.711**	**24.018.642**

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 16.810 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Ejendom med en bogført værdi på t.dkk 24.366 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med nominel restgæld på t.dkk. 19.813.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 2.182.

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

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.

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

Lars Hesseldahl
Bestyrelsesmedlem for k/s
På vegne af: Hesseldahl Administration ApS/Lars Hess…
Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167
IP: 83.92.xxx.xxx
2021-04-08 07:27:32Z
NEM ID

Jesper Villy Eistrup
Bestyrelsesmedlem for k/s
På vegne af: K/S Old Swansea
Serienummer: PID:9208-2002-2-186458553300
IP: 109.57.xxx.xxx
2021-04-08 07:42:25Z
NEM ID

Steen Ligaard Kielgast
Bestyrelsesmedlem for k/s
På vegne af: KS Old Swansea
Serienummer: PID:9208-2002-2-284060963216
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-04-12 09:41:24Z
NEM ID

Claus Hansen
Revisor for k/s
På vegne af: CCH Revision
Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905
IP: 93.176.xxx.xxx
2021-04-12 09:47:12Z
NEM ID

Lars Hesseldahl
Dirigent for k/s generalforsamling
På vegne af: Hesseldahl Administration ApS/Lars Hess…
Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167
IP: 83.92.xxx.xxx
2021-04-12 10:46:45Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: DHABM-1TJGE-34IEV-WEWT6-YUMK8-3TBCP

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>**. 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**