

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

K/S Old Swansea
c/o Hesseldahl Administration ApS
Svinggårdsvej 1B
3100 Hornbæk

CVR-nr. 30 92 29 72

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 19. april 2023

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 2022 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Old Swansea c/o Hesseldahl Administration ApS Svinggårdsvej 1B 3100 Hornbæk
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Komplementar	Komplementarselskabet Old Swansea ApS
Bestyrelse	Steen L. Kielgast Jesper V. Eistrup Lars Hesseldahl
Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS c/o Lars Hesseldahl Valdemars Have 114, Voel 8600 Silkeborg
Revisor	CCH Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2022 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.

Hornbæk, den 16. april 2023

For Komplementarselskabet Old Swansea ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Steen L. Kielgast

Jesper V. Eistrup

Lars Hesseldahl

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 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 5 om usikkerhed ved indregning af måling af selskabets ejendom. Ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen samt afledte effekter heraf omkring finansiering og going concern. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og de anlagte skøn.

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 revisoreres 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.

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 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 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 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 16. april 2023

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

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.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Målingen af selskabets ejendom indeholder regnskabsmæssige skøn, der foretages af ledelsen. Skønnene foretages i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og på baggrund af forudsætninger og erfaringer, som ledelsen anser for realistiske og forsvarlige. De primære skøn er foretaget for så vidt angår krav til afkastrente og markedsleje.

Wilko, som er lejer i selskabets ejendom er udfordret ultimo 2022 og forventes at gennemgå en rekonstruktion. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn. Ledelsen har forudsat at Wilko rekonstrueres og fortsætter i selskabets lejemål til den nuværende leje, som er fastsat ved rent review i 2022. Wilko har mundtligt meddelt at de ønsker at fortsætte i lejemålet og har betalt leje indtil videre.

Selskabet er i dialog med ejendommens 1. prioritetsgiver, CBRE, om situationen. CBRE er indtil videre afventende ifht. et eventuelt brud på en loan-to-value klausul. Det til ejendommen tilhørende prioritetslån har alene sikkerhed i selskabets ejendom, hvorfor going concern som følge af konkurs ikke er truet.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2022 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i regnskabsåret 2022

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret. Afvigelser skyldes primært kursudviklingen.

Selskabet har som følge af situationen med lejer valgt ekstraordinært at nedskrive ejendommen i år med tkr. 2.677.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 833.

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 Old Swansea for 2022 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 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.

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

Investerings ejendomme 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.

Resultatopgørelse for 1. januar 2022 - 31. december 2022

Note	2022	2021
Lejeindtægter.....	2.238.703	2.091.862
Administrationsomkostninger.....	219.992	178.030
1 Af- og nedskrivninger.....	2.744.000	67.000
Resultat før finansielle poster.....	-725.289	1.846.832
Finansielle indtægter.....	1.121.014	29.858
Finansielle omkostninger.....	1.228.872	2.805.595
Årets resultat.....	-833.147	-928.905
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-833.147	-928.905
Disponeret i alt.....	-833.147	-928.905

Balance pr. 31. december 2022

Aktiver

Note	31.12.2022	31.12.2021
1 Investeringsejendomme.....	21.555.000	24.299.000
Anlægsaktiver i alt	21.555.000	24.299.000
 Likvide beholdninger	 225.689	 333.061
Omsætningsaktiver i alt	225.689	333.061
 Aktiver i alt.....	 21.780.689	 24.632.061

Balance pr. 31. december 2022

Passiver

Note	31.12.2022	31.12.2021
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	14.289.459	13.647.459
Overført resultat.....	-12.347.802	-11.514.655
Egenkapital i alt	1.941.657	2.132.804
Prioritetsgæld	19.104.183	21.852.446
Kortfristet del af langfristet gæld.....	618.170	656.258
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.486.013	21.196.188
Kortfristet del af langfristet gæld.....	618.170	656.258
Forudbetalt leje.....	150.724	144.192
Anden gæld.....	584.125	502.619
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.353.019	1.303.069
Gældsforpligtelser i alt	19.839.032	22.499.257
Passiver i alt.....	21.780.689	24.632.061
4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
5 Usikkerheder ved indregning eller måling		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2021			
Egenkapital primo.....	13.005.459	-10.585.750	2.419.709
Årets indskud.....	642.000		642.000
Årets resultat.....		-928.905	-928.905
Egenkapital ultimo.....	13.647.459	-11.514.655	2.132.804
2022			
Egenkapital primo.....	13.647.459	-11.514.655	2.132.804
Årets indskud.....	642.000		642.000
Årets resultat.....		-833.147	-833.147
Egenkapital ultimo.....	14.289.459	-12.347.802	1.941.657

Noter

	2022	2021
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	41.231.742	41.231.742
Kostpris pr. 31.12.2022.....	41.231.742	41.231.742
Af- og nedskrivninger primo.....	16.932.742	16.865.742
Årets af- og nedskrivninger.....	2.744.000	67.000
Af - og nedskrivninger pr. 31.12.2022.....	19.676.742	16.932.742
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2022....	21.555.000	24.299.000
Jf. note 5 er værdiansættelsen af ejendommen forbundet med usikkerhed.		
Værdiansættelsen er foretaget med forudsætning om at lejer, Wilko, kommer igennem rekonstruktion. Således er anvendt nuværende leje som markedsleje samt et forventet krav til afkast på 10%.		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á 142.895 kr.....	14.289.459	13.647.459
Den hertil svarende stamkapital		
100 kommanditanparter á 199.000 kr.....	19.900.000	19.400.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	19.900.000	19.400.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-14.289.459	-13.647.459
Investorhæftelse pr. 31.12.2022.....	5.610.541	5.752.541
Pr. anpart.....	56.105	57.525
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England £ 2.271.648.....	19.046.631	20.736.046
Nominel restgæld, Danmark.....	181.043	1.264.588
Låneomkostninger til amortisering.....	-123.491	-148.188
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2022.....	19.104.183	21.852.446

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år. Gælden i England skal refinansieres i 2027.

Noter

4 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Ejendom med en bogført værdi på t.dkk 21.555 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med nominel restgæld på t.dkk. 19.047.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 181.

5 **Usikkerheder ved indregning eller måling**

Målingen af selskabets ejendom indeholder regnskabsmæssige skøn, der foretages af ledelsen. Skønnene foretages i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis og på baggrund af forudsætninger og erfaringer, som ledelsen anser for realistiske og forsvarlige. De primære skøn er foretaget for så vidt angår krav til afkastrente og markedsleje.

Wilko, som er lejer i selskabets ejendom er udfordret ultimo 2022 og forventes at gennemgå en rekonstruktion. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn. Ledelsen har forudsat at Wilko rekonstrueres og fortsætter i selskabets lejemål til den nuværende leje, som er fastsat ved rent review i 2022. Wilko har mundtligt meddelt at de ønsker at fortsætte i lejemålet og har betalt leje indtil videre.

Selskabet er i dialog med ejendommens 1. prioritetsgiver, CBRE, om situationen. CBRE er indtil videre afventende ifht. et eventuelt brud på en loan-to-value klausul. Det til ejendommen tilhørende prioritetslån har alene sikkerhed i selskabets ejendom,

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2022 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: K/S Old Swansea

Serienummer: feb37c4a-6730-4910-8674-22fdcd05220d

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-04-23 19:51:53 UTC



Jesper Villy Eistrup

Bestyrelsesformand for k/s

På vegne af: K/S Old Swansea

Serienummer: PID:9208-2002-2-186458553300

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-04-24 08:20:17 UTC



Steen Ligaard Kielgast

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: KS Old Swansea

Serienummer: 48d5ca67-e464-4483-8350-8d22194f58f3

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-24 16:42:18 UTC



Claus Hansen

Revisor for k/s

På vegne af: CCH Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 93.176.xxx.xxx

2023-04-24 16:46:40 UTC



Lars Hesseldahl

Dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: K/S Old Swansea

Serienummer: feb37c4a-6730-4910-8674-22fdcd05220d

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-04-24 17:09:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: JCAKM-1LVBW-SICUD-5TPJA-EPAZ5-ECEEV

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>