

K/S Old Swansea

**c/o Lars Hesseldahl
Valdemars Have 114
8600 Silkeborg**

CVR-nr. 30 92 29 72

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 15 / 4 2024

Lars Hesseldahl

Dirigent

nærrevision
GODKENDT REVISIONSVIRKSOMHED FSR – DANSKE REVISORER

Rønnevangsalle 6, 3400 Hillerød • Nørregade 1, 1. th. 3300 Frederiksværk • Tlf. 47 77 12 10
www.naerrevision.dk • revision@naerrevision.dk • cvr 17524305

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2023 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2023 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Old Swansea
c/o Lars Hesseldahl
Valdemars Have 114
8600 Silkeborg

Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

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 Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsaktieselskab
Nørregade 1, 1. th.
3300 Frederiksværk

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2023 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.

Fravalg af revision

Det er besluttet at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Silkeborg, den 15. april 2024

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 eller måling, hvor ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af ejendommen 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.

Frederiksværk, den 15. april 2024

Nærrevision A/S

Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer

CVR-nr.: 17 52 43 05

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Wilko, som var lejer i selskabets ejendom er efter rekonstruktionsforsøg ophørt ultimo 2023 og selskabets ejendom er således på statusdagen uden lejer. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn. Selskabet har imidlertid efter statusdagen værdiansat ejendommen i forbindelse med 3. mandshandel af selskabets anparter, hvorfor værdien af ejendommen på statusdagen er fastsat til denne værdi. Denne værdi er imidlertid fastsat under hensyntagen til låneforholdene, jf. nedenfor og kan derfor ikke nødvendigvis anses for den værdi ejendommen kan sælges til efterfølgende.

Selskabet er i dialog med ejendommens 1. prioritetsgiver, Kestrel Finance, om situationen. Kestrel Finance er indtil videre afventende ifht. udviklingen i ejendommen. Det til ejendommen tilhørende prioritetslån har, jf. ovenfor alene sikkerhed i selskabets ejendom, hvorfor going concern som følge af konkurs ikke er truet.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2023 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i regnskabsåret 2023

Selskabets ordinære drift er som følge af lejers konkurs realiseret dårligere end budgetteret.

Selskabet har som følge af situationen med lejer valgt ekstraordinært at nedskrive ejendommen i år med tkr. 2.407.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.637.

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 2023 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Egenkapital

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

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 2023 - 31. december 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter.....	1.683.297	2.238.703
Administrationsomkostninger.....	1.159.869	219.992
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>2.473.623</u>	<u>2.744.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	-1.950.195	-725.289
Finansielle indtægter.....	8.498	1.121.014
Finansielle omkostninger.....	<u>1.694.898</u>	<u>1.228.872</u>
Årets resultat.....	<u>-3.636.595</u>	<u>-833.147</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-3.636.595</u>	<u>-833.147</u>
Disponeret i alt.....	<u>-3.636.595</u>	<u>-833.147</u>

Balance pr. 31. december 2023

Aktiver

Note	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>19.081.377</u>	<u>21.555.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.081.377</u>	<u>21.555.000</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>19.688</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.688</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>70.940</u>	<u>225.689</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>90.628</u>	<u>225.689</u>
Aktiver i alt.....	<u>19.172.005</u>	<u>21.780.689</u>

Balance pr. 31. december 2023

Passiver

Note	31.12.2023	31.12.2022
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	14.503.459	14.289.459
Overført resultat.....	-15.984.397	-12.347.802
Egenkapital i alt	-1.480.938	1.941.657
Prioritetsgæld	18.942.473	19.104.183
Kortfristet del af langfristet gæld.....	18.942.473	618.170
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	18.486.013
Kortfristet del af langfristet gæld.....	18.942.473	618.170
Forudbetalt leje.....	0	150.724
Anden gæld.....	1.710.470	584.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.652.943	1.353.019
Gældsforpligtelser i alt	20.652.943	19.839.032
Passiver i alt.....	19.172.005	21.780.689
4 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
5 Usikkerheder ved indregning eller måling		

Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2022			
Egenkapital primo.....	13.647.459	-11.514.655	2.132.804
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital..	642.000		642.000
Årets resultat.....		-833.147	-833.147
Egenkapital ultimo.....	14.289.459	-12.347.802	1.941.657
2023			
Egenkapital primo.....	14.289.459	-12.347.802	1.941.657
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital..	214.000		214.000
Årets resultat.....		-3.636.595	-3.636.595
Egenkapital ultimo.....	14.503.459	-15.984.397	-1.480.938

Noter

	2023	2022
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	41.231.742	41.231.742
Kostpris pr. 31.12.2023.....	41.231.742	41.231.742
Af- og nedskrivninger primo.....	19.676.742	16.932.742
Årets af- og nedskrivninger.....	2.473.623	2.744.000
Af - og nedskrivninger pr. 31.12.2023.....	22.150.365	19.676.742
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023....	19.081.377	21.555.000
<p>Jf. note 5 er værdiansættelsen af ejendommen forbundet med usikkerhed.</p> <p>Selskabet har efter statusdagen værdiansat ejendommen i forbindelse med 3. mandshandel af selskabets anparter, hvorfor værdien af ejendommen på statudagen er fastsat til denne værdi.</p>		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á 145.035 kr.....	14.503.459	14.289.459
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.....	-14.503.459	-14.289.459
Investorhæftelse pr. 31.12.2023.....	5.396.541	5.110.541
Pr. anpart.....	53.965	51.105
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England £ 2.217.524.....	19.017.268	19.046.631
Nominel restgæld, Danmark.....	0	181.043
Låneomkostninger til amortisering.....	-74.795	-123.491
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2023.....	18.942.473	19.104.183

Gælden er som følge af lejers konkurs misligholdt. Der er dialog med prioritetsbanken, herom. Gælden anses dog som kortfristet pga. mislighold. Ingen del forfalder iht. låneaftale efter 5 år.

Noter

4 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

Ejendom med en bogført værdi på t.dkk 19.081 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med nominal restgæld på t.dkk. 19.551, incl. skyldige renter.

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.

Wilko, som var lejer i selskabets ejendom er efter rekonstruktionsforsøg ophørt ultimo 2023 og selskabets ejendom er således på statusdagen uden lejer. Denne situation giver naturligvis nogen usikkerhed om de af ledelsen foretagne skøn. Selskabet har imidlertid efter statusdagen værdiansat ejendommen i forbindelse med 3. mandshandel af selskabets anparter, hvorfor værdien af ejendommen på statusdagen er fastsat til denne værdi. Denne værdi er imidlertid fastsat under hensyntagen til låneforholdene, jf. nedenfor og kan derfor ikke nødvendigvis anses for den værdi ejendommen kan sælges til efterfølgende.

Selskabet er i dialog med ejendommens 1. prioritetsgiver, Kestrel Finance, om situationen. Kestrel Finance er indtil videre afventende ifht. udviklingen i ejendommen. Det til ejendommen tilhørende prioritetslån har, jf. ovenfor alene sikkerhed i selskabets ejendom, hvorfor going concern som følge af konkurs ikke er truet.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2023 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.